

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
และรายการที่เกี่ยวข้องกับกรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง
อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

30 พฤษภาคม 2567

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	15
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10	40
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	40
1.1.1. ประเภทและขนาดของรายการ	46
1.1.2. คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	50
1.1.3. มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	86
1.1.4. แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ	88
1.1.5. ข้อมูลทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	89
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	92
1.2.1. วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	92
1.2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ	93
1.2.3. เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก	102
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	116
1.3.1. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	116
1.3.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	126
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	129
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	137

คำย่อ	ชื่อเต็ม
กองทรัสต์ WHART	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
WHA VH	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
GCL หรือ จีซี โลจิสติกส์	บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท เป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด)
กลุ่ม WHA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร่วมลงทุน
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
WHART	
KAsset หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ธนาคารกลีกรไทย	ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)
BKK	บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด
GA	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)
การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สิน	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) และ โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์
โครงการเทพารักษ์ กม.21	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)
โครงการ WGCL IDC	โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

30 พฤษภาคม 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 มีมติให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในวันที่ 19 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังนี้

ตามที่ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท รวม 31,303,045,710.33 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 42 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.
- 2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18
- 3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1
- 4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4
- 5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61
- 6) โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี
- 7) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5
- 8) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง
- 9) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19
- 10) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1
- 11) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา
- 12) โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง
- 13) โครงการคาโอ ดี.ซี.
- 14) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี
- 15) โครงการดับบลิวเอชเอ - ยูนิค
- 16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์
- 17) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.
- 18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน
- 19) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ สระบุรี
- 20) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35

- 21) โครงการดีเอสจีที่ สระบุรี
- 22) โครงการดื่บลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2
- 23) โครงการดื่บลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)
- 24) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2
- 25) โครงการดื่บลิวเอชเอ โรคคิ่ง แพคทอรี่
- 26) โครงการดื่บลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีส์เท็มส์
- 27) โครงการดื่บลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)
- 28) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)
- 29) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)
- 30) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2
- 31) โครงการดื่บลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)
- 32) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)
- 33) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 62
- 34) โครงการดื่บลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค
- 35) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)
- 36) โครงการดื่บลิวเอชเอ ชิกโนด แพคทอรี่
- 37) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)
- 38) โครงการดื่บลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)
- 39) โครงการดื่บลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4
- 40) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)
- 41) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)
- 42) โครงการดื่บลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อง กองทรัสต์ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 10**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHV”) และ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ ไซลูชั่นส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด) (“GCL”) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) **โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) (“โครงการ เทพารักษ์ กม.21”) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ**

- 1.1 สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 82 ไร่ 3 งาน 90.50 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHAVH
- 1.2 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A,C³,D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁴ จาก WHAVH
- 1.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า 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) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน
- (2) บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

² กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

³ อาคาร C อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

⁴ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

- ลงทุนในโครงการดัดแปลงลิฟต์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH ต่อไป
- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดัดแปลงลิฟต์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ 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
- (4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดัดแปลงลิฟต์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) 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) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการดัดแปลงลิฟต์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

(2) **โครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเทอร์เน็ตแซนด์บ็อกซ์ ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ (“โครงการ WGCL IDC”) ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง**

- 2.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา¹ จาก GCL
- 2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร² จาก GCL
- 2.3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารโครงการ WGCL IDC จาก GCL

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ GCL ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุด

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการ WGCL IDC จะไม่รวมถึงพื้นที่ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้ววางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200.82 ล้านบาท

- (2) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1) สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ GCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดับลิวิซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ กับ GCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวและเป็นหรือจะเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินข้างเคียง)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการ WGCL IDC ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 170 ไร่ 1 งาน 52.20 ตารางวา
- พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 173,056 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKK”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GA”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการดับลิวิซีแอล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ด้วย เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ WHA ต่อไปเพื่อตกลงร่วมกันเกี่ยวกับการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ และข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART

2. จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินจากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดของเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวนไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“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 9 ของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,789,827,441 หน่วย
- (2) การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยเงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (ถ้ามี) เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจประมาณ 85.00 ล้านบาท

3. วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA)

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ต่อไป

4. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

- หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 พิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป
- อย่างไรก็ดี หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 พิจารณา แต่จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

โดยรายละเอียดข้อ 4.1 และข้อ 4.2 มีดังนี้

4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามที่ได้รับการจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

สัญญาที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติอังกฤษ สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติฮ่องกง สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ และสัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2567) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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 ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติอังกฤษ สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติฮ่องกง สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ และสัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2567) ทั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ได้ ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้นเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT) ของกองทรัสต์ WHART
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของ WHA
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1-8 และสำหรับการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แลนด์เวอร์ชัส ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- งบการเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของกองทรัสต์ WHART และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567
- ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 (วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ WHART ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทรัสต์ WHART WHAREM และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART WHAREM และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะต้องศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เป็นกองทรัสต์ที่มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น และ/หรือ การหาออกผลโดยวิธีอื่น ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART คือ มุ่งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์ WHART อาจลงทุนได้ ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยรวม เช่น การให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าต่างๆ ดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนครั้งแรก			
1	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 35,093.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 18	- สิทธิการเช่าในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 74-2-67.0 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 7 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 23,976.30 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 1	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 65-0-22.50 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 60,306.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,641.04 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1			

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
4	โครงการดัดแปลง เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	- 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	โครงการดัดแปลง เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 61	- สิทธิการเช่าในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 69-0-16.0 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,434.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 26,472.05 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอบางน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
6	โครงการดัดแปลง เอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดัดแปลงเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 34-3-12.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัดแปลงเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2			
7	โครงการดัดแปลง เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ชลหารพิจิตร กม.5	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 66-2-85.0 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - 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	โครงการดัดแปลง เอชเอ เมกกะ	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่รวม 99-1-51.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ลาดกระบัง	(สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจาก WHAPF และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ภายหลังการแปลงสภาพ)			
9	โครงการดัดบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 19	- สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 ไร่ เนื้อที่ดิน รวมประมาณ 71-0-5.5 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าช่วง คงเหลือประมาณ 17 ปี 10 เดือน 23 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน อาคาร โรงงาน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,725.95 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,597.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
10	โครงการดัดบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	- สิทธิการเช่าที่ดิน 2 ไร่ เนื้อที่รวม 50-1-47.4 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 10 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี - สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,221.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ประมาณ 37,303.80 ตร.ม. พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม. โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 10 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
11	โครงการดัดบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 ไร่ เนื้อที่ 12-2-52.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 8,045.64 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา 3,971.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
12	โครงการดัมบลิว เอชเอ แพลทอว์ ระยอง	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 25-3-32.4 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่ เข้าอาคารประมาณ 15,568.79 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของ โครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตำบลมาบ ยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
13	โครงการคาโอ ดี.ซี.	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 6 โฉนด เนื้อที่รวม 46-3-81.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เข้า อาคารรวมประมาณ 42,310.44 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของ โครงการ	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
14	โครงการดัมบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า พื้นที่เข้าอาคารรวม ประมาณ 38,577.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของ โครงการ	ตำบลพานทองหนอง กะชะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
15	โครงการดัมบลิว เอชเอ - ยูนิค	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 27-1-53.4 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เข้า อาคารรวมประมาณ 20,285.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของ โครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัด ระยอง
16	โครงการดีเคเอส เอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดัมบลิวเอช เอ อินทนนท์	- สิทธิการเช่าในที่ดินที่ รวม 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 83-0-81.0 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 11 ปี 11 เดือน 8 วัน, 12 ปี 9 วัน, และ 12 ปี 23 วัน, 15 ปี 1 เดือน 5 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เข้า อาคารรวมประมาณ 73,022.44 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของ โครงการ	ตำบลศรีระจรัสใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
17	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 47-0-66.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เข้า อาคารรวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศของโครงการ Healthcare	ตำบลบางโหลง อำเภอ บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
18	โครงการดีเคเอส เอส คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ - กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่รวม 30- 2-53.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
19	โครงการดัมบลิว เอส ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็น เตอร์ สระบุรี	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 48-0-26.5 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 55,372.40 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัมบลิว เอส สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3			
20	โครงการดัมบลิว เอส เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	- สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 17-0-50.0 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ 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. โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
21	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	- กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตร.ม.	เขตอุตสาหกรรมดัมบลิว เอส สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
		กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	
22	โครงการดัดแปลง เลขเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 1 และ 2	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 96-1-44.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบ่อตาโล่และตำบล ลำตาเสา อำเภอบางบาล จังหวัด พระนครศรีอยุธยา
23	โครงการดัดแปลง เลขเอ-เคเพ็ญ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปร เจค 2 (อาคาร A,B)	- สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 4 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 43-2-54.5 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ 26,112.00 ตร.ม. โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4			
24	โครงการดัดแปลง เลขเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 75-2-8.8 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในโครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,049.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 61,482.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
25	โครงการดัดแปลง เลขเอ ไรศคัล แพคทอรี่	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 -1-97.8 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในโครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,977.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลเขาคันทรง อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
26	โครงการดบบลิว เอชเอ ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ อโหมทิฟ ซีส์ เท็มส์	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6-0-77.4 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 5,431.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรม ดบบลิวเอชเอ ชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรี ราชา จังหวัดชลบุรี
27	โครงการดบบลิว เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปร เจก 2 (อาคาร C,E,H)	- สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 6 โฉนด และสิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 56-2-47.4 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 50,628.00 ตร.ม. โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
28	โครงการดบบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	- สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 21-0-64.8 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 10 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในโครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,152.44 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 10,000.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,983.29 ตร.ม. โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 10 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5			
29	โครงการดบบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่โดยประมาณ 21-1-70.5 ไร่	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	สตีกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตร.ม. และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	จังหวัดชลบุรี
30	โครงการดัดแปลง เอสเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	- สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 50 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 5 เดือน 7 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 44,798.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
31	โครงการดัดแปลง เอสเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	- สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 9 โฉนด สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด และสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 44-0-91.8 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 64,407.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 23 ปี โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6			
32	โครงการดัดแปลง เอสเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	- สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด รวมเนื้อที่ดินเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงประมาณ 31-1-37.1 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
		30,040.00 ตาราง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	
33	โครงการด๊บบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	- สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 26-3-18.0 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 62 จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตร.ม. และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำลูกเกด จังหวัด พระนครศรีอยุธยา
34	โครงการด๊บบลิว เอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	- สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137-2-91.4 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHAVH ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ E-Commerce Park จำนวน 2 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHAVH ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7			
35	โครงการด๊บบลิว เอชเอ เมกกะ	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 13 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 33-0-43.8 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567)	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D)	- สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 34,003.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	
36	โครงการดัดแปลงอาคาร เชิงพาณิชย์	- สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 13-1-62.8 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,151.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
37	โครงการดัดแปลงอาคาร เชิงพาณิชย์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ถนนเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 28-3-29.4 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,311.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
38	โครงการดัดแปลง เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	- สิทธิการช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 4 โฉนด โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 21-0-67.1 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,796.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 2 วัน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
39	โครงการดัดแปลง เอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจกต์ 3 และ 4	- สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 66-3-14.6 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ Central WHA Alliance ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - สิทธิการเช่าในอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 63 จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 67,704.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ Central WHA Alliance ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8			
40	โครงการดัดแปลง เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าประมาณ 83-1-34.26 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B, E, F, G และ H) ขนาดพื้นที่	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
		เช่าอาคารรวมประมาณ 90,862.00 ตร.ม. พร้อมกับพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 33,477.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) ■ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน	
41	โครงการดัดแปลงอาคารเลขที่ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	■ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729 และ 248730) เนื้อที่โดยประมาณ 28-2-51.6 ไร่ ■ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ■ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
42	โครงการดัดแปลงอาคารเลขที่ 23 (อาคาร E,F,G)	■ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 โฉนด โดยแบ่งเป็น สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 และ สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าประมาณ 31-1-45.55 ไร่ โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) ■ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F และ G) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 27,724.00 ตร.ม. พร้อมกับพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 2,989.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน	

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ประสงค์ให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้นในอนาคตผ่านการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบัน ดังที่ปรากฏในตารางข้างต้นตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART คือ การระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์ WHART อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อขออนุมัติเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

- **การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นทรัพย์สินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) และ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด) (“GCL”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) จำนวน 2 รายการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งคาดว่าจะลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10¹ (การเพิ่มทุนครั้งที่ 9)

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1 โครงการ ด๊บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)	- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 82-3-90.50 ไร่² มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม³ จาก WHAVH - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการด๊บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, C⁴, D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHAVH - กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการด๊บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C,D) จาก WHAVH	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	บริษัท สุวรรณภูมิ ไพศาล จำกัด เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดิน และ WHAVH เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ สิ่งปลูกสร้าง
2 โครงการ ด๊บบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่น แนล ดิสทริ บิวชั่น เซ็นเตอร์	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87-1-61.70 ไร่⁶ จาก GCL - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร⁷ จาก GCL - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โครงการ WGCL IDC จาก GCL	ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	GCL (WHAVH ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 50.00)

หมายเหตุ: /1 รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทรัพย์สินข้างต้นแสดงในหัวข้อ 1.1.5 ข้อมูลสินทรัพย์ ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- /2 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโหนดที่ดินปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน
- /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 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโหนดที่ดินปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน
- /7 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงพื้นที่ไฮโดร ทางลาดเสียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้วกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200.82 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9 ของกองทรัสต์ WHART

รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567) รวมถึง WHA ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญา

เข้าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ.ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 29.52 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART คิดเป็นร้อยละ 31.31 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART

ดังนั้น กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. WHAVH และ GCL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHAVH และ GCL เพื่อให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

■ **การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

เงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่วนหนึ่งจะมาจากเงินเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวนไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA จากส่วนที่เสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วน โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้ว จะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 หรือประมาณไม่เกิน 674.10 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือ กลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เช่นกัน ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้ง ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

■ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในกรณีที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับแหล่งเงินทุนในส่วนของการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม WHAREM อาจพิจารณากู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยเป็นวงเงินกู้ไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา การเจรจาเข้าลงทุน จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ สำหรับกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้คาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

โดยกองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ อย่างไรก็ตาม หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

- **การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการลงทุน เนื่องจาก โครงการทั้ง 2 แห่งดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00 โดยคำนวณจากสัญญาเช่าที่ลงนามแล้ว หรือ อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567 อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH นอกจากนี้ โครงการทั้ง 2 แห่งดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 17.59 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับรายได้จากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567) นอกจากนี้ ผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ และผู้ประกอบการพาณิชย์ยกรรมประเภทอาหารสัตว์ เป็นต้น ประกอบกับทรัพย์สินดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้เป็นที่ต้องการของตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงมีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต และยังเป็นโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่กองทรัสต์ WHART วางไว้)
2. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 0.7665 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.7660 บาทต่อหน่วย

3. ช่วยให้องค์กร WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือของหน่วยทรัสต์ขององค์กร WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ขององค์กร WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนขององค์กร WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่องค์กร WHART อาจลงทุน เนื่องจาก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่องค์กร WHART เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่องค์กร WHART ได้ทันที โดยมีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9
5. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และองค์กร WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ขององค์กร WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้องค์กร WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้องค์กร WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ องค์กร WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. องค์กร WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณีองค์กร WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้องค์กร WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 19,814.00 ล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมขององค์กร WHART จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.23) ทั้งนี้องค์กร WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้

2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม ตามมติคณะกรรมการที่จะออกและเสนอขายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 4.24 ขณะที่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 8.47 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า และไม่สามารถบรรลุการลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา รวมถึงผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม โดยในกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง
5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL รวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. WHAVH และ GCL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHAVH และ GCL เพื่อให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญาและ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

■ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ช่วยทำให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึงกองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียก

เก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และเนื่องจากกลุ่ม WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี

4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดดังกล่าวเหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-9

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร **ควรอนุมัติการเข้าทำรายการ**ในครั้งนี้

- **การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุน

แต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดย WHA มีฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี

2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองราคา และ/หรือ เงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะต้องจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ **ควรอนุมัติการเข้าทำรายการ**ในครั้งนี อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)

- **การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 3.81 – 5.12 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เป็นทางเลือกช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจา และ/หรือ การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ WHART ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 1,800.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อสงสัย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ **ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องรวม 42 โครงการ (รวมสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”)) ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะปรากฏในตารางสรุปทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ซึ่งอยู่ในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART คือ การระดมเงินทุนเพื่อเข้าทำรายการซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 อาคาร A,C,D (“โครงการเทพารักษ์ กม.21”) ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHV”) (2) โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ (“โครงการ WGCL IDC”) ของ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด (อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด) (“GCL”) และภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL ซึ่งเป็นการลงทุนใน (1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ และ (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ตามลำดับ (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.5 ของรายงานฉบับนี้) รวมมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท

ทั้งนี้ ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมมาจาก

1. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มี

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของ ทรัสต์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) เป็นต้น ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART มี 2 ทางเลือก ดังนี้

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำ หน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็น การเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1”)

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคา ขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จอง ชื้อ และชำระ เงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ ผู้ถือ หน่วย ทรัสต์ เดิม ตาม สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดย ไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะทำให้องค์ทรัสต์ WHART มี หน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมี การออกและเสนอ ขาย ²	กำหนดใน ภายหลัง ³	กำหนดใน ภายหลัง ²	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน คณะกรรมการ กากับหลักทรัพย์ และตลาด หลักทรัพย์	/1, /2, /5, /6 และต้อง ได้รับมติเห็นชอบ จากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ให้มีการ เพิ่มทุนของ กองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขาย ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคล เดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับ จำนวน หน่วยทรัสต์ที่ จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคล เดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมี การออกและเสนอ ขาย	-	กำหนดใน ภายหลัง ²	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน คณะกรรมการ กากับหลักทรัพย์ และตลาด หลักทรัพย์	/4, /6 และต้องได้รับ มติเห็นชอบจากที่ ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ให้มีการ เพิ่มทุนของ กองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 3 จัดสรรเพื่อเสนอขาย ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด	หน่วยทรัสต์ส่วนที่ เหลือจากการ	-	กำหนดใน ภายหลัง ²	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่	/2, /5, /6 และต้อง ได้รับมติเห็นชอบ

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 วันกำหนดรายชื่อบริษัทที่ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับ
การอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน
- /2 สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมิน
ของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ
ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่
เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5)
อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ
(6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- /3 อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ WHART หารด้วยจำนวน
หน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ WHAREM จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- /4 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การให้เข้าเพื่อ
จัดหาประโยชน์ แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง
กองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท และเกินกว่า
ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART
จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่
เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกิน
กว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนด
เกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียง
ของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว WHAREM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ
ในเรื่องที่มีการขอมติ
- /5 ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะ
จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ
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 WHART และวิธีการจัดสรรกรณี
ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วน
ที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปแก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย
หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวัน

กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการหน่วยหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจาติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อกำหนดการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2”)

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จอง ซื้อ และชำระ เงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหนี้สินตามกฎหมายต่างประเทศ	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 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

- /2 สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)
 - /3 อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ WHAREM จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
 - /4 ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้
 - /5 ให้ทรัสต์ และ/หรือ WHAREM เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรรกรณี que ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เปรียบเทียบ จัดทำลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการหน่วยทรัสต์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
2. การกู้ยืมวงเงินกู้ระยะยาวประมาณไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท จากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกัน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้คาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป
 3. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวนประมาณ 85.00 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการ

ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

อย่างไรก็ตาม แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจประกอบด้วย 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ/หรือ 2) การกู้ยืมวงเงินกู้ระยะยาว และ 3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ หรือ ทั้งหมดรวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200.82 ล้านบาท

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. WHAVH และ GCL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHAVH และ GCL เพื่อให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 และดำเนินการ

ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

1.1.1. ประเภทและขนาดของรายการ

- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

ขนาดรายการได้มาซึ่ง	= จำนวนเงินที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART
สินทรัพย์หลัก	= 4,288.90 ล้านบาท ¹ / 55,329.72 ล้านบาท = ร้อยละ 7.75

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

ขนาดรายการเกี่ยวข้อง	= (จำนวนเงินที่ชำระ + ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี + การให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ + ค่าผู้บริหารทรัพย์สิน WHA) / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART
	= 11,122.22 ล้านบาท ¹ / 37,671.78 ล้านบาท = ร้อยละ 29.52

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 7.75 ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เนื่องจาก ทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567) รวมถึง WHA ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำ

สัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ.ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 29.52 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART คิดเป็นร้อยละ 31.31 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART

ดังนั้น กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

■ การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่กลุ่ม WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA จากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมตามสัดส่วนโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 หรือประมาณไม่เกิน 674.10 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่กลุ่ม WHA เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เช่นกัน ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียง

คัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
2	น.ส.จีพร จารุกรสกุล	28,122,251	0.81
3	น.ส.รัชชนันต์ อนันตประยูร	4,359,742	0.13
4	นางมาลี จารุกรสกุล	1,150,000	0.03
5	น.ส.นลินรัตน์ แซ่ฮ้ง	1,000,000	0.03
6	น.ส.จาวรรณ จารุกรสกุล	897,503	0.03
7	นายปจวิช พงษ์ศิวกัย	596,333	0.02
8	นางเจลา แซ่จิ้ว	444,600	0.01
9	น.ส.ปาริชาติ จิรัฐติกาลสกุล	271,295	0.01
10	น.ส.กุลธิดา พิพัฒน์สันติกุล	250,000	0.01
11	นายประชา กิตติคุณธนสาร	245,000	0.01
12	น.ส.วสันต์บุษบา จิรัฐติกาลสกุล	212,180	0.01
13	นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์	200,000	0.01
14	นายชนกันต์ จิรัฐติกาลสกุล	159,238	0.005
15	นางศิวะพร ไชยนิวดี	135,000	0.004
16	น.ส.ปณิชา พงษ์ศิวกัย	126,000	0.004
17	นางสมใจ ศิริเพิ่มพูล	120,000	0.003
18	นางอัญชลี ขวณิชย์	105,905	0.003
19	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	75,000	0.002
20	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	61,500	0.002
21	นายนิพัฒน์ พยุงกิจสมบัติ	50,000	0.001
22	น.ส.ณวัชรินี สุวินิจวงษ์	22,500	0.001

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
23	นายกฤตชัย อัครวัตรโรจน์	22,000	0.001
24	นายดุสิต ฤทธิบุญสุต	20,000	0.001
25	นางปริญญ์ พงษ์วัฒนา	10,000	0.0003
	รวม	559,007,932	16.12

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

ที่มา: WHAREM

■ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

WHAREM มีแนวทางที่จะใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (เช่น ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) ถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์ WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการกู้ยืมดังกล่าวก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ และการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (“การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง”) อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ อย่างไรก็ตาม หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

**รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนน
ในการอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	162,902,466	4.70
2	ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน)	47,074,902	1.36
3	นายพิภวัตร ภัทรนาวิก	40,000	0.001
4	นางนิศานาถ ชูวุฒิพงษ์	40,000	0.001
5	น.ส.ขวัญใจ ณรงค์วิชัย	35,000	0.001
6	น.ส.นันทวี อัจฉริยวนิช	1,000	0.00003
	รวม	210,093,368	6.06

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

ที่มา: WHAREM

1.1.2. คู่สัญญา เจื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และเพื่อให้เห็นภาพรวมของเงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้สรุปข้อมูลที่สำคัญจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังนี้

1. ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน

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

1.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่าช่วง”)
ที่ดินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวม 2 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 82 ไร่ 3 งาน 90.5 ตารางวา ¹ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่ผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าที่ดินจากบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (“เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง”) ตามสัญญาดังต่อไปนี้

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

	1. สัญญาเช่าที่ดิน (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 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าระยะที่ 1”) 2. สัญญาเช่าที่ดิน (ระยะที่ 2) ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2564 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36109 (46428) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 (32570) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2597 (“สัญญาเช่าระยะที่ 2”) (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”)
ระยะเวลา การเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) จนถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาเช่าช่วง”)
การจดทะเบียน สิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เก้า และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)
ค่าเช่าช่วง	มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] ล้านบาท ทั้งนี้ นอกจากค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกแล้ว กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งรวมเป็นจำนวนประมาณ 426.69 ล้านบาท โดยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ดี ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ การเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากที่ดินที่เช่าช่วงในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

สิทธิและหน้าที่ ของผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วง หรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น 3. ผู้เช่าช่วงจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษารับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน 4. ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงกระทำความผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองที่ดินที่เช่าช่วง 5. ผู้เช่าช่วงจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้จัดการให้ทำหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 7. (ก) หากผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดิน (เฉพาะกรณีที่เป็นการแก้ไขการผิดสัญญาจากการไม่ปฏิบัติตามชำระค่าเช่าที่ดินรายปี) โดยการชำระค่าเช่ารายปีภายใต้สัญญาดังกล่าวในงวดใดแทนผู้ให้เช่าช่วง ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงได้ปฏิบัติหน้าที่ชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีแก่ผู้ให้เช่าช่วงในงวดนั้นแล้ว หรือ (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (ตามที่นิยามด้านล่าง) หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่าช่วงรายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นอันสิ้นสุดลง และในกรณี (ข) นี้ หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงในการให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงก็เป็นอันสิ้นสุดลงเช่นเดียวกัน
สิทธิและหน้าที่ ของผู้ให้เช่าช่วง	1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) (“สัญญาเช่าอาคาร”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ที่เข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) (“สัญญาตกลงกระทำการ”) 3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงได้

	ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิ และ หน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าช่วงเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจดทะเบียนให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบรรณาการของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตลอดจนระยะเวลาเช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบรรณาการของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้นโดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วง บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของผู้ให้เช่าช่วง ตลอดจนบรรณาการของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกร่วมกับผู้เช่าช่วงได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง 5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงอันเกี่ยวเนื่องกับเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงทราบว่าจะหรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ไม่ว่าอย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงตกลงแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 (สาม) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงโดยตรงต่อเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง (เป็นเพียงสิทธิของผู้เช่าช่วงแต่มีขึ้นหน้าที่) และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว หรือแจ้ง จากเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงโดยตรง หากผู้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงกับเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงโดยตรงภายในเวลาที่ผู้เช่าช่วงกำหนด และตกลงจะให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด หากเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินใช้สิทธิเลือกให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดเชยค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงเสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วง และแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่าช่วง (หากมี)
เงื่อนไข และข้อกำหนดในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และการชำระราคา	1. ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหายปรับราคาเช่าช่วง หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่าช่วงกันต่อไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าช่วงได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าช่วงจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงมี

	หน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง
การโอนสิทธิ การเช่าช่วงและ การให้เช่าช่วง	1. ภายในระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง 2. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าช่วงและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่าช่วง โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่เหตผลอันสมควร
ภาษีอากรที่ เกี่ยวเนื่องกับ ที่ดินที่เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระข้างต้น โดยได้ชำระแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน ผู้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าช่วง
ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ดังต่อไปนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ข) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ค) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ง) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้

	3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุ ผิดนัด 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง (ก) เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (เรียกสัญญาฉบับนี้โดยฉบับหนึ่งหรือรวมกันว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออก หรือก่อการะผิดพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออก อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (ค) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (ง) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	1. สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และ/หรือ บริษัท บับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าช่วงที่จะเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือจากผู้ให้เช่าช่วงอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอก

	เลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินที่ผู้เช่าชวได้ชำระให้ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงของปีนั้นๆ ที่ยังคงเหลืออยู่ (หากมี) และจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้เช่าชวได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณ (ข) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ของหัวข้อเหตุผิณัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าชวไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าชวมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าชวจากการที่มีเหตุผิณัดดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้เช่าชวบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินที่ผู้เช่าชวได้ชำระให้ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงของปีนั้นๆ ที่ยังคงเหลืออยู่ (หากมี) และจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้เช่าชวได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณในข้อ 1 (ก) ข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าชวตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าชวไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าชวได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าชวในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ (ค) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าชวแยกเป็นแปลงๆ ไป และผู้เช่าชวมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าชวที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิณัดสัญญาของผู้ให้เช่าชวนั้นหรือไม่ 2. สิทธิของผู้ให้เช่าชวเมื่อเกิดเหตุผิณัดโดยผู้เช่าชว (ก) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิณัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าชวไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าชวอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าชวจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าชวไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าชวฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิณัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิณัดเกิดจากผู้เช่าชวจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าชวภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าชวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าชวไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าชวให้แก่ผู้เช่าชว และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าชวในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิณัดเกิดขึ้นนั้น (ข) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าชวแยกเป็นแปลงๆ ไป ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าชวมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าชวที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิณัดสัญญาของผู้ให้เช่าชวนั้นหรือไม่
การสิ้นสุดของสัญญา	- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าชว - คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา - มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิณัดของผู้ให้เช่าชวหรือผู้เช่าชว - ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าชวแปลงใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าชวไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าชวแปลงนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าชวมีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะที่ดินที่เช่าชวเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่

	5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ตกลงชำระ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าลงทุน (แล้วแต่กรณี) 7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงอาจใช้สิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าช่วงตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับ โดยในกรณีที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าช่วงต้องได้รับสำหรับค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนเงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงของปีนั้นๆ ที่ยังคงเหลืออยู่ (หากมี) และจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายล่าสุดที่ผู้เช่าช่วงจัดจ้าง โดย ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 (สอง) รายนั้น ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยค่าเช่าช่วงที่จะคืนสำหรับค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจะคำนวณตามสูตรคำนวณโดยมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงและมูลค่าตลาดของที่ดินที่เช่าช่วงจะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่าช่วง
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับที่ดินที่เช่าช่วงที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง (เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าช่วงได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าว คุจวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับ

	ที่ดินที่เช่าช่วงได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติ หรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หรือส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี 2. ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิในการซื้อและรับโอนสิทธิในทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าช่วง เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสิทธิในทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามรายการทรัพย์สินของผู้เช่าช่วงจากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาตอบแทนสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสิทธิในทรัพย์สินใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ 3. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) และ ข้อ 1 (ข) ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าเสียหายค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ 4. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าช่วงในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วง ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง 5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้ (ก) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงหรือไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หากผู้เช่าช่วงได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายในหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว (ข) หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าช่วงได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ 6. ผู้เช่าช่วงจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน 7. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
--	--

บันทึกข้อตกลง เกี่ยวกับการ เช่าช่วงที่ดิน	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วง เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
---	---

1.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("ผู้ให้เช่า")
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้เช่า")
อาคารที่เช่า	อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, C ¹ ,D) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ อาคารที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งมีรายละเอียดของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง และสัญญาเช่าที่ดิน ตามที่อธิบายใน ข้อ 1.1 (1) ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ข้างต้น
ระยะเวลา การเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) จนถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 ("ระยะเวลาการเช่า")
การจดทะเบียนสิทธิ การเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เก้า และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ("วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า")
ค่าเช่า	มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [...] ล้านบาท ทั้งนี้ นอกจากค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกแล้ว กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งรวมเป็นจำนวนประมาณ 426.69 ล้านบาท โดยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ดี ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากอาคารที่เช่าในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
สิทธิและหน้าที่ ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงอาคารที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ใน

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

	สัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น แต่ไม่รวมถึงการซ่อมแซมในส่วนโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าซึ่งเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติ 3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในอาคารที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของอาคารที่เช่าอันเป็นการทำให้อาคารที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษารายละเอียดกับผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองอาคารที่เช่า 5. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้อาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการ ใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้อาคารที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ("สัญญาเช่าช่วงที่ดิน") บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ที่เข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ("บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน") และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ("สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์") และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ("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 (ถ้าระยะเวลาการเช่ากับผู้เช่ารายนั้นมีกำหนดระยะเวลาเช่ากว่า 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 นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า 5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการ และเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว 6. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าได้โดยเร็ว
เงื่อนไข และข้อกำหนดในการเช่าทรัพย์สิน และการชำระราคา	1. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เช่าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ผู้เช่า โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ให้เช่าหักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้เช่าของผู้เช่า เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือ ผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
อาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น “ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตาม

	กฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมได้โดยไม่ต้องขอหรือไม่ต้องขออนุญาตซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป “ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป 1. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยผู้เช่ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ (ก) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า (ข) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด (ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม (ง) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริงเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ย และต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว 2. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ (ก) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ (ข) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัท
--	--

	ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว (ค) เมื่อการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาเช่าของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (ง) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (จ) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่ จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาแยกเป็นหลังๆ ไป โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในกรณีนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณ จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง
การโอนสิทธิ การเช่าและ การให้เช่าช่วง	1. ภายในระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำอาคารที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาเช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาเช่าในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุ

	สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเช่าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า	1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากอาคารที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระข้างต้น โดยได้ชำระแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้ (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 แต่ไม่รวมถึงการซ่อมแซมในส่วนของโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าซึ่งเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติ 4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุ ผิดนัด 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า (ก) เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายยานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (เรียกสัญญาฉบับหนึ่งหรือรวมกันว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

	(ค) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่เขาอาจได้เข้าตามสัญญาที่ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เข้าอันเป็นเหตุให้ผู้เข้าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เขาได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (ง) ในกรณีที่ผู้ให้เข้าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เข้า 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เข้า ในกรณีที่ผู้เข้าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เข้าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เข้าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เข้าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เข้าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	1. สิทธิของผู้เข้าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เข้า (ก) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เข้าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน ผู้เข้าอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เข้าจากเหตุดังกล่าว โดยผู้เข้าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เข้าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ผู้เข้าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เขาตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้ อีกต่อไป ผู้เข้ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้เข้าที่จะเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เข้าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เขาได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ จากผู้ให้เข้าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เข้าบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เข้าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เขา ตามสูตรคำนวณ (ข) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เข้าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เข้ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เข้าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้เข้าบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เข้าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เขา ตามสูตรคำนวณในข้อ 1 (ก) ข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เข้าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เข้าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เขาได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เข้าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ (ค) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เขาแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้เข้ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เขาที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เข้านั้นหรือไม่ 2. สิทธิของผู้ให้เข้าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เข้า (ก) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เข้าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา

	ฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่ออาคารที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น (ข) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือไม่
การสิ้นสุดของสัญญา	- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า - คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา - มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า - ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของอาคารที่เช่าหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ - เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด - เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงจำนวนแรก และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าลงทุน (แล้วแต่กรณี) - ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของอาคารที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 (จ) ของหัวข้ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณ จำนวนเงินที่เหลือ

	หลังจากการแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับการเวนคืนอาคารที่เช่าให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นไม่มีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาระดับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับอาคารที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เว้นแต่สิ่งหามทรัพย์ตามที่ได้ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในการให้รื้อถอนอาคารที่เช่า กรณีที่เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ใช้สิทธิตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หรือส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี 2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งหามทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสิ่งหามทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามรายการทรัพย์สินของผู้เช่าจากผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสิ่งหามทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาค่าตอบแทนสิ่งหามทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสิ่งหามทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ 3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) และ ข้อ 1 (ข) ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ 4. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง 5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้ (ก) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หากผู้เช่าได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้เช่าจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงิน

	(ข) หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ 6. ผู้เช่าจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกลางกัน 7. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่า และผู้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

1.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)

ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("ผู้ขาย")
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้ซื้อ")
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] ล้านบาท ทั้งนี้ นอกจากค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกแล้ว กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งรวมเป็นจำนวนประมาณ 426.69 ล้านบาท โดยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า/เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าทรัพย์สิน") ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ("วันโอนกรรมสิทธิ์")

	2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนสิทธิการเช่า/เช่าช่วงตามสัญญาเช่าทรัพย์สินมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญานี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย
เหตุเลิกสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญานี้ 2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญานี้และสัญญาเช่าทรัพย์สิน 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)
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญานี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ขาย

1.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ WGCL IDC

คู่สัญญา	ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของกองทรัสต์ WHART (“ผู้ซื้อ”) ผู้ขาย : บริษัท จีซี โลจิสติกส์ ไซลูชั่นส์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	โครงการ WGCL IDC ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา (“ที่ดินที่ซื้อขาย”) 2. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ซื้อขายและ

	อาคารดังกล่าว (โดยไม่รวมถึงพื้นที่ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท
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 ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และบรรดาความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ตามข้อ 1. ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าว โดยหากผู้ขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด และผู้ซื้อได้ชำระภาระหนี้สินและความผิดนั้นแทนผู้ขายไปก่อน ผู้ขายตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate: MOR) ในอัตราเฉลี่ยดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ 4 ราย ซึ่งประกอบไปด้วย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บวกเพิ่มร้อยละ 2 (สอง) ต่อปีให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้ขายและแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 3. ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี)
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้ขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ("วันโอนกรรมสิทธิ์") และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายจากผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่า การส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้ขายตกลงรับรองว่า ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใดๆ และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ

	นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย 4. ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้จะซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้จะซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย
เหตุเล็กสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้ากับ GCL หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้ากับ GCL และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ 2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ 3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายหรือผู้จะซื้อถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือเลิกกองทรัสต์ การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ 4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้
ผลการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเล็กสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเล็กสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามข้อ 3. ของหัวข้อเหตุเล็กสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา 4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเล็กสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย

2. ร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ในที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108

คู่สัญญา	- บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
----------	---

	3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)
อาร์มภพ	1. ผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินตามสัญญาดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าที่ดิน (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) ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 (32570) ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนด สามสิบปี) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33212 (5372) ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าระยะที่ 1”) (ข) สัญญาเช่าที่ดิน (ระยะที่ 2) ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2564 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36109 (46428) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ และตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 (32570) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2567 ถึง วันที่ 24 พฤษภาคม 2597 (“สัญญาเช่าระยะที่ 2”) (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าหลัก”) 2. ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินข้างต้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) 3. ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เช่าช่วง บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าระยะที่ 1 เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง และเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง เกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J) ในที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565”) 4. ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เช่า ช่วงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าระยะที่ 1 เช่าอาคาร และซื้อ งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง และเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ในที่ดิน บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่า ช่วงที่ดิน ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566”) 5. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้กองทรัสต์เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 เพิ่มเติม และ กองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนโดยเช่าช่วงในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 เพิ่มเติม อาคาร ที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยในการเช่าบางส่วน

	ของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A ,C, D) (“สัญญาเช่าช่วงที่ดิน”) ในการนี้ ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ ประสงค์ที่จะทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เพื่อเพิ่มเติมข้อตกลงในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566
ข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก	1. ผู้ให้เช่าช่วงได้รับทราบและยอมรับว่าผู้ให้เช่าช่วงนำที่ดินดังต่อไปนี้ไปออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ (ก) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 43 ไร่ 2 งาน 97.60 ตารางวา¹ (ข) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 39 ไร่ 92.90 ตารางวา² (รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่าช่วง”) ออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”) จนถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”) ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) 2. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินหรือนำที่ดินที่เช่าช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่ากองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์เองทั้งสิ้น 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยังผู้ให้เช่าช่วง แต่จะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีในหน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 4. และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงแทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ แทนผู้ให้เช่าช่วงแล้วผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วงและแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ และผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทนผู้ให้เช่าช่วง และตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวการรับโอน

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

	สิทธิและหน้าที่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลและกองทรัสต์ได้แก้ไขการผิดสัญญาเข้าหลักอันเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์บอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่แล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติ หรือผิดนัดตามสัญญาเช่าหลักมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ 5. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่างๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 4. และผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแทนผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วงและแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 6. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ในกรณีที่เจ้าของที่ดินจะจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วงและบางส่วนของที่ดินทางเข้าออก ตามที่ได้นิยามในหัวข้อภาระติดพันในสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เจ้าของที่ดินตกลงแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนดและจัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของเจ้าของที่ดินอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออก ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 7. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และผู้ให้เช่าช่วงได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของ ผู้ให้เช่าช่วงอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 8. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 4. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้คำตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป 9. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 4. แล้ว และผู้ให้เช่าช่วงยังคงเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินทางเข้าออก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทุกประการ 10. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะที่ 1 เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566 11. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะที่ 2 เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าระยะที่ 2 และเป็นการ
--	--

	แก้ไขสัญญาเช่าระยะที่ 2 ในส่วนที่มีความขัดแย้งกัน โดยให้มีผลผูกพันผู้รับโอนสิทธิของเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) และจะนำข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ไปจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าระยะที่ 2 กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง 12. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีหนี้สินใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลักค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน เว้นแต่หนี้ที่ชำระค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าหลัก
ภาระติดพัน อสังหาริมทรัพย์	ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เจ้าของที่ดินและกองทรัสต์ตกลงร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและการแสตมป์เอง ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง เว้นแต่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินตกลงว่า หากกองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เจ้าของที่ดินตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใดๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และการแสตมป์เอง อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามข้อ 4. ของหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลักแล้ว และสัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงเนื่องจากกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว ให้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดยเจ้าของที่ดินและกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เองทั้งสิ้น

2.2) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการ WGCL IDC

คู่สัญญา	- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) และ - บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โคลิติกส์ จำกัด (“GCL”)
อารัมภบท	- GCL เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (“ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน”) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC (“อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน”) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ซื้อขายและอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน”) โดย GCL ประสงค์จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน GCL จะเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจากกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“สัญญาเช่ากับ GCL”) - อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนมีทรัพย์สินของ GCL ได้แก่ โซล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้ววางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ติดตั้งอยู่ด้วย (“ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน”) โดยที่หลังจากโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน GCL จะไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นให้แก่กองทรัสต์ จึงมีความจำเป็นที่จะให้ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนติดตั้งอยู่กับบางส่วนของอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนต่อไป

	3. GCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า ในที่ดินโฉนดเลขที่ 194808 และ 18541 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่บริเวณข้างเคียงที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน (“ที่ดินข้างเคียง”) และภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน GCL มีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าวร่วมกันกับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของ ที่ดินข้างเคียงสู่ทางสาธารณะ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ
วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”)
ข้อตกลงทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน	- นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่สัญญาเช่ากับ GCL สิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ GCL ติดตั้งทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนของ GCL กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกันเป็นสัญญาเช่ากับ GCL - GCL ตกลงจะจัดหาทดแทน ซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดและทุกประเภท และปรับปรุงทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ในสภาพที่ดี เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง สภาพ หรือการใช้งานอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ด้วยค่าใช้จ่ายของ GCL ทั้งสิ้น - GCL ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน อันเป็นการทำให้อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้รับความเสียหาย หรือเป็นผลให้อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่เป็นตามกฎหมายที่ใช้บังคับกับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนหรืออาคารอื่นใด หรือ การกระทำของจีซี ไลจิสติกส์ โซลูชันส์ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนส่งผลให้อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้อง GCL ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน และผู้ครอบครองอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน
ข้อตกลงเกี่ยวกับทางเข้าออก	นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ GCL และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการตลอดจนบริวารของ GCL ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินข้างเคียงของ GCL สู่ทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและ GCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า ในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก โดย GCL และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของ GCL จะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินทางเข้าออกในการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกันต่อไป

2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)

คู่สัญญา	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAHV") (รวมเรียกว่า "ผู้ให้สัญญา") - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท ("ผู้รับสัญญา")
วันที่มีผลใช้บังคับสัญญา	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ("วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน")
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า	- สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ("พื้นที่ในโครงการ") ซึ่งมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว WHA หรือ WHAVH ตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA หรือ WHAVH ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในโครงการดังกล่าว ("อัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHAVH รับชำระ") เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่า WHA หรือ WHAVH เป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHAVH รับชำระข้างต้น WHA หรือ WHAVH ไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ WHA จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHAVH รับชำระข้างต้น WHA หรือ WHAVH ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าที่ WHA จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA หรือ WHAVH ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHAVH รับชำระข้างต้น สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ดี หาก WHA สามารถจัดหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ WHA หรือ WHAVH ไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของ WHA ในกรณีเช่นนั้น WHA หรือ WHAVH ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHAVH รับชำระให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA หรือ WHAVH ตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเมื่อ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHAVH รับชำระ เป็น

	ระยะเวลาอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการตามเงื่อนไขดังกล่าวได้
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วย ทรัสต์	1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) WHA ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่เก้าของกองทรัสต์ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ข) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (ค) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (ก) หรือ (ข) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. WHA ตกลงว่า WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้เมื่อมีการแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของผู้รับสัญญา	1. WHA ตกลงว่า ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หาก WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากทรัพย์สินที่ผู้รับสัญญาลงทุน WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน และ/หรือ จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของ WHA แจ้งให้ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อเสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ (ก) WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของผู้รับสัญญา และ (ข) ทรัพย์สินของผู้รับสัญญาเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า 2. อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อ 1. ข้างต้น (ก) WHA สามารถแสดงให้เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อผู้รับสัญญาเพื่อประกอบการพิจารณาว่า คุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของผู้รับสัญญา และ WHA ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของผู้รับสัญญา หรือ (ข) WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และ WHA ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

	3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของผู้รับสัญญามีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับผู้รับสัญญา จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้
--	--

2.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) - บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”)
วัตถุประสงค์	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่บริหาร	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ
ระยะเวลาการจ้างบริหาร :	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายและ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”) โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญานี้รวมกับอัตราค่าใดก็ตามที่กำหนดไว้ในแนบแนบรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี ตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนบท้ายสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้าง
การบริหารจัดการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริหารในการนำทรัพย์สินที่บริหารออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม ในทรัพย์สินที่บริหาร รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง หรือผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้) สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินที่บริหารในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทนกองทรัสต์ WHART และ

	ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาผู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่กองทรัสต์ WHART กำหนด) อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่บริหารในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันภัยเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บริหาร	กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่บริหารทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้รับภาระ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด (ข) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ (ค) ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยในโครงการ (ง) ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ) และภายนอกอาคาร (จ) ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ (ฉ) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม รวมตลอดถึง ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ (ช) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 (สาม) ปี จากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ 3 (สาม) ปี ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว 2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หากปรากฏว่า (ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ ("โครงการ") โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ

	(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น รวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60¹ (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า 3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ โดยทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเฉพาะส่วนโครงการที่เกี่ยวข้อง (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

¹ เกณฑ์การประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณานั้นเป็นอัตราพื้นฐานของรายได้จากการดำเนินงานที่ควรจะได้รับจากทรัพย์สินในระดับการทำงานปกติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากรายได้โดยเฉลี่ยที่ได้รับต่ำกว่าอัตราร้อยละ 60 แล้ว แสดงว่ารายได้ของกองทรัสต์ WHART เริ่มลดลงในจำนวนที่สำคัญ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควรบริหารทรัพย์สินให้มีระดับรายได้อย่างน้อยในระดับพื้นฐาน

	(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญา (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่อง การขาดคุณสมบัติ (ฉ) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กฎหมายกำหนด (ข) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ WHART ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป (ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ (ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใดๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์ซึ่งคนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง
--	--

2.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อจัดหาประโยชน์ สำหรับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท จีซี โลจิสติกส์ ไซอูชั่นส์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง รวม 2 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา (“ที่ดินที่เช่า”) 2. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร (“อาคารที่เช่า”) ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคในอาคารที่เช่า โดยไม่รวมถึงพื้นที่หลังคาบางส่วนของอาคารที่เช่า
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจตามปกติและชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียง ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นคลังรับฝากสินค้า สถานที่บรรจุสินค้า และเป็นศูนย์กระจายสินค้าทั้งในและต่างประเทศ
ระยะเวลาการเช่าและการจดทะเบียนสิทธิการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลาสามสิบ (30) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่า ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า (“ระยะเวลาการเช่า”)
การต่อระยะเวลาการเช่า	หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะหารือและตกลงร่วมกันเกี่ยวกับการต่อระยะเวลาการเช่าภายในระยะเวลาสาม (3) ปีก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ การต่อระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามเงื่อนไขและค่าเช่าที่คู่สัญญาจะตกลงกัน
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
เงินมัดจำ	1. ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้ ตามจำนวนที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ 2. กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินมัดจำดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่โดยสมบูรณ์ของผู้เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดข้อสงสัย ไม่ให้ถือว่าเงินประกันการเช่าเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้า ดังนั้น ผู้เช่าไม่อาจถือเป็นข้ออ้างเพื่อผิมนัดชำระค่าเช่า
หน้าที่ของผู้เช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้ 1. ผู้เช่าจะชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงินจำนวนอื่นใดที่ต้องชำระตามสัญญานี้ แก่ผู้ให้เช่าตรงตามเวลาที่กำหนด และจะรับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์และระบบโทรคมนาคมอื่น ๆ และค่าสาธารณูปโภค ที่มีไว้เพื่อการใช้งานของผู้เช่า ณ ทรัพย์สินที่เช่า เมื่อได้รับใบเรียกเก็บเงินจากผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจะชำระเงินประกันใด ๆ ที่ต้องชำระเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้บริการดังกล่าวด้วย 2. ผู้เช่าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎและระเบียบของหน่วยงานราชการในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการประกอบกิจการของผู้เช่า รวมถึงการมีใบอนุญาตที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าอย่างครบถ้วน รวมทั้งการเก็บเชื้อเพลิง การปฏิบัติเพื่อให้เกิดความปลอดภัยและการปกป้องสิ่งแวดล้อม และการชำระภาษี อาคาร ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทุกประเภทที่จำเป็นต้องชำระภายใต้สัญญานี้และที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า

	3. ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิในสัญญาเช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าล่วงหน้า 4. ผู้เช่าจะไม่ทำการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพิ่มเติมจากแผงผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของผู้เช่าที่ติดตั้งไว้อยู่แล้ว ณ วันทำสัญญานี้ 5. ผู้เช่าตกลงดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และจะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ชำรุดหรือเสียหายทุกชนิดทุกประเภท เว้นแต่การซ่อมแซมและบำรุงรักษาซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้กลับสู่สภาพปกติ 6. ผู้เช่าจะไม่กระทำหรือยินยอมให้มีการกระทำการหรือมีสิ่งของใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ที่ผิดกฎหมาย ผิดศีลธรรม หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย การรบกวน หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นๆ
สิทธิในการปฏิเสธก่อน	หากผู้ให้เช่าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือจะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการปฏิเสธก่อนสำหรับการต่อระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้สัญญาฉบับนี้
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยการแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า ในราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาที่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเข้าเสนอซื้อทรัพย์สินที่เช่ากับมูลค่าในทางตลาดของทรัพย์สินที่เช่าโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาของสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (ซึ่งคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิแต่งตั้งโดยผู้ประเมินราคาของสังหาริมทรัพย์อิสระ 1 ราย) ผู้ประเมินราคาของสังหาริมทรัพย์อิสระที่แต่งตั้งโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะต้องเป็นผู้ประเมินมาตรฐานและจะต้องอยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับอนุมัติโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้สัญญาฉบับนี้
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้เช่าจะชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีใดๆ ที่เรียกเก็บจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่หน่วยงานราชการประเมินและเรียกเก็บ

2.6) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

คู่สัญญา	- ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ("KBANK") - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
วงเงินกู้	วงเงินกู้จำนวนไม่เกิน 4,500.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 ตัวเลือก ได้แก่ - วงเงินกู้ A: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 4,500.00 ล้านบาท หรือ - วงเงินกู้ B: ตัวสัญญาใช้เงินจำนวนไม่เกิน 4,500.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอันได้แก่ (1) โครงการเทพารักษ์ กม.21 และ (2) โครงการ WGCL IDC
อายุเงินกู้	สามารถเลือกได้ระหว่าง 3 ตัวเลือก ได้แก่ - ตัวเลือกที่ 1 อายุเงินกู้ไม่เกิน 2 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก - ตัวเลือกที่ 2 อายุเงินกู้ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก - ตัวเลือกที่ 3 อายุเงินกู้ไม่เกิน 4 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	สำหรับ วงเงินกู้ A อัตราดอกเบี้ย สามารถเลือกได้ระหว่าง 3 ตัวเลือก ได้แก่ ตัวเลือกที่ 1 อายุเงินกู้ไม่เกิน 2 ปี: THOR + ร้อยละ 1.70 ต่อปี

	■ ตัวเลือกที่ 2 อายุเงินกู้ไม่เกิน 3 ปี: THOR + ร้อยละ 1.95 ต่อปี ■ ตัวเลือกที่ 3 อายุเงินกู้ไม่เกิน 4 ปี: THOR + ร้อยละ 2.35 ต่อปี หมายเหตุ: อัตรา Thai Overnight Repurchase Rate (THOR) เป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร โดยมีการคำนวณและแสดงในเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ในแต่ละวัน สำหรับ วงเงินกู้ B จะเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับเงินกู้ระยะสั้น (Money market rate) โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย ณ ธันวาคม 2567 จะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ■ อายุเงินกู้ไม่เกิน 1 เดือน: ร้อยละ 3.00 ต่อปี ■ อายุเงินกู้ไม่เกิน 3 เดือน: ร้อยละ 3.10 ต่อปี ■ อายุเงินกู้ไม่เกิน 6 เดือน: ร้อยละ 3.20 ต่อปี
ค่าจัดหาและค่าต่ออายุเงินกู้	■ ร้อยละ 0.70 นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก ■ ร้อยละ 0.20 ของยอดวงเงินกู้คงเหลือ โดยจ่ายทุกๆ ครบรอบปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อน ครบกำหนด)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
เงื่อนไขก่อนการเบิกใช้วงเงิน	ข้อกำหนดและเงื่อนไขมาตรฐานสำหรับเงื่อนไขบังคับก่อนถึงการใช้วงเงินกู้ยืมครั้งแรกสำหรับธุรกรรมในลักษณะนี้จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ให้กู้ อันได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียง 1. การดำเนินการเอกสารธุรกรรมโครงการ WHA และเอกสารทางการเงินสาระสำคัญที่ผู้ให้กู้ยอมรับได้ 2. ใบเสร็จรับเงินของความยินยอมจากรัฐบาล ใบอนุญาต และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 3. จำนวนรวมของ ก) เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนของ WHART จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ถ้ามี) และ/หรือ ข) การใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนั้นของ กองทรัสต์ และ/หรือ ค) วงเงินกู้เพียงพอที่จะซื้อทรัพย์สินโครงการ WHA 4. ความเห็นทางกฎหมายของที่ปรึกษาของผู้กู้เกี่ยวกับ ก) ความชอบด้วยกฎหมาย การบังคับใช้ และความถูกต้องของสัญญาเงินกู้ และ ข) ความสามารถของผู้กู้ในการทำสัญญาเงินกู้ 5. ความเห็นทางกฎหมายของที่ปรึกษาของผู้กู้เกี่ยวกับ ก) การบังคับใช้ของเอกสารหลักประกัน และ ข) ความสามารถและการมอบอำนาจตามสมควรของผู้กู้ที่เข้าสู่เอกสารหลักประกันที่เป็นคู่สัญญา เงื่อนไขอื่นๆ ที่ถือเป็นมาตรฐานและจารีตประเพณี สำหรับการจัดหาเงินทุนประเภทนี้และเงื่อนไขอื่นๆ จะตกลงกันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้
เงื่อนไขการเบิก	1. Availability period ภายใน 1 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญาสินเชื่อ 2. สามารถเบิกได้หลายครั้ง ณ วันที่ WHA เข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยที่มูลค่าการเบิกจ่ายทั้งหมด จะต้องใช้ไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
เงื่อนไขชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่คิดค่าธรรมเนียมการจ่ายคืนเงินต้นก่อนกำหนด (Prepayment Fee) แต่จะมีค่า Break Cost ยกเว้นในกรณีที่ KBANK เป็นผู้ออกหุ้นกู้ในการ Refinance เงินกู้ ค่า Break Cost จะถูกยกเว้น
หลักประกันเงินกู้ยืม	หลักประกันการกู้ยืมจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดด้านล่างนี้ เว้นแต่จะเป็นการขัดแย้งต่อกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่สำนักงาน กสท. กำหนด

	■ จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ■ ทรัพย์สินปัจจุบันของผู้กู้เพิ่มเติมตามที่ตกลงโดยผู้ให้กู้ โดยมูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00
เงื่อนไขสำคัญ ของสัญญา เงินกู้	ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ■ ก่อนที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลักอย่างมีนัยสำคัญ ■ ก่อภาระผูกพันอื่น หรือทรัพย์สินใดๆ นอกเหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ■ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) ■ ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A-
ข้อปฏิบัติ การเงิน	■ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 ■ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า

หมายเหตุ: เงื่อนไขข้างต้นอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงิน โดยอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองข้อเสนอดังกล่าวกับสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เงื่อนไขสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าทำอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าว

1.1.3. มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาทเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKK”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด (“GA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2568) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ

**เปรียบเทียบมูลค่าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA
กับราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA (ล้านบาท)		ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2568)		ราคาประเมิน ต่ำสุด	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน
		BKK	GA		
1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 อาคาร A,C,D	1,555.00	1,581.90	1,555.00	ไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท (สูงกว่า ราคาประเมินค่า ต่ำสุดร้อยละ 10.00)
2	โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์ เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์	2,344.00	2,374.80	2,344.00	
รวม		3,899.00	3,956.70	3,899.00	

กองทรัสต์ WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้แก่กลุ่ม WHA ทั้งจำนวนในวันที่กลุ่ม WHA จัดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และจัดทะเบียนสิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ WHART ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุน และเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการให้ทรัพย์สินพร้อมสำหรับการลงทุน

ในส่วนของค่าเช่าที่ GCL ต้องชำระแก่กองทรัสต์ WHART มีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณไม่เกิน 6,200.82 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) ในอัตราค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และในอัตราค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9 ของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผู้จัดการ

กองทรัสต์ WHART ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ กองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสำหรับชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่ WHA ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงนามที่จะจัดทำขึ้นต่อไป ภายหลังกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

1.1.4. แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

สำหรับแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีรายละเอียดดังนี้

1. เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวนประมาณไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน 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
2. การกู้ยืมวงเงินกู้ระยะยาวประมาณไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และ
3. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวนประมาณ 85.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจประกอบด้วย 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ/หรือ 2) การกู้ยืมวงเงินกู้ระยะยาว และ 3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ หรือ ทั้งหมดรวมกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

1.1.5. ข้อมูลทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

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



ที่ตั้งสินทรัพย์

:

เลขที่ 777/8-9, 777/23-24, และ 777/25-26 หมู่ 1 โครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายละเอียดสินทรัพย์

:

อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร
A	บริษัท ลาชาด้า เอ็กซ์เพรส จำกัด	34,085	31 ธ.ค. 71
C	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	12,274	31 ส.ค. 72
D	บริษัท วายซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	27,307	31 ธ.ค. 69
รวม		73,666	-

- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 82 ไร่ 3 งาน 90.50 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHAVH
- สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A,C³,D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁴ จาก WHAVH
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับ และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) จาก WHAVH

หมายเหตุ: /1 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมด

ของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

/2 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

/3 อาคาร C อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

/4 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

สถานะของสินทรัพย์	: ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ ■ ถนนสายหลักและผ่านหน้า ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร ทั้งนี้ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH ต่อไป ■ อัตราการเช่าของโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่า จะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00 หมายเหตุ: หาก 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
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) และไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ
กรรมสิทธิ์	: บริษัท สุวรรณภูมิ ไพศาล จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHAVH เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	: ■ อาคารคลังสินค้าติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สิน” ข้างต้น ■ โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ติดสัญญาเช่าที่ดินระยะที่ 1 และ ระยะที่ 2 กำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท สุวรรณภูมิ ไพศาล จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ WHAVH (ผู้เช่า) โดยสัญญาเช่าที่ดินระยะที่ 1 คงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนประมาณ 26 ปี 5 เดือน และสัญญาเช่าที่ดินระยะที่ 2 คงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนประมาณ 29 ปี 5 เดือน ■ โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในบางส่วนให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในพื้นที่ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่อย่างใด

2) โครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	48 ถนนโรงปุ๋ย ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
รายละเอียดสินทรัพย์	:	บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด เป็นผู้เช่ารายเดียว ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร โดยวันสิ้นสุดสัญญาเช่าคือ 31 ธ.ค. 97 ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวาจาก GCL 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตรจาก GCL 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและโครงการ WGCL IDC จาก GCL หมายเหตุ: /1 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอยเขตที่ดิน /2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงพื้นที่ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10
สถานะของสินทรัพย์	:	■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารลำเลียงสินค้า ไซโล และสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยมีอายุอาคารประมาณ 1 - 15 ปี ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร ถนนสายรอง ได้แก่ ถนนปรกณรังษีราษฎร์ (ทล.3392) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนลาดยาง และคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 16.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนโรงปุ๋ยเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14.00 เมตร ■ อัตราการเช่าของโครงการ WGCL IDC ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาวจัดเป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรมและไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ

กรรมสิทธิ์	:	บริษัท จีซี โลจิสติกส์ ไซลูชั่นส์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพัน

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายต่อรายต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00 อีกทั้ง สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WGCL IDC ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200.82 ล้านบาท จากที่กล่าวไปข้างต้นจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นแน่นอนภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ ซึ่งเป็นการช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่กองทรัสต์ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายต่อรายในปีแรกภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไม่ด้อยกว่าเดิม

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังจากเข้าทำรายการ ซึ่งอาจช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเองและทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุน ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม มีลักษณะเดียวกันกับสัญญาแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-9

การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่กลุ่ม WHA เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมมีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด คือ ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568 โดยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 3.81 – 5.12 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้

1.2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการ

1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการลงทุน เนื่องจาก

- โครงการเทพารักษ์ กม.21 มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00 โดยคำนวณจากสัญญาเช่าที่ลงนามแล้ว ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3.39 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับรายได้จากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567)
- โครงการ WGCL IDC ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว และมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00 พร้อม

กับมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะ
เช่าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

ทั้งนี้ สัญญาเช่าของทั้ง 2 โครงการข้างต้นมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ผู้เช่า
กระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ และ ผู้ประกอบการธุรกิจพาณิชย์กรรม
ประเภทอาหารสัตว์ เป็นต้น อีกทั้ง ยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- โครงการเทพารักษ์ กม.21 และ โครงการ WGCL IDC เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ตั้งอยู่ในจังหวัด
สมุทรปราการ และ ระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ
สนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินอู่ตะเภา และท่าเรือมาบตาพุด อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่ง
และกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าโดยทั่วไป ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจาก
งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อ
เดือนเมษายน 2567 ระบุว่า ณ ปลายปี 2566 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าจังหวัดสมุทรปราการ
ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเทพารักษ์ กม.21 อยู่ที่ร้อยละ 91.30 ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
คลังสินค้าจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WGCL IDC อยู่ที่ร้อยละ 84.00 ทั้งนี้ บริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา
ชลบุรี และระยอง ยังคงเป็นเขตที่มีความน่าสนใจสำหรับการลงทุนธุรกิจตลาดคลังสินค้าให้เช่า เนื่องจาก การเติบโต
ของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยที่เชื่อว่าจะสามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้ามาตั้งฐานการ
ผลิตที่ประเทศไทยและส่งผลสืบเนื่องกับความต้องการคลังสินค้าในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ ระเบียงเขตเศรษฐกิจ
พิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : “EEC”) มีแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มอีกหลาย
โครงการ ได้แก่ เมืองการบินตะวันออกสนามบินอู่ตะเภา ศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา ท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3
ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูง หากโครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จจะทำให้ระบบการ
ขนส่งมีความทันสมัย ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและลดการใช้พลังงาน และส่งเสริมให้ภาคอุตสาหกรรมของไทย
ที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2565 – 2566 จำแนกตามที่ตั้งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

จังหวัด	ปี 2565			ปี 2566		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	2,579,236	2,335,480	90.50	2,646,686	2,415,989	91.30
ระยอง	251,633	241,567	96.00	301,960	253,646	84.00

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าของโครงการเทพารักษ์ กม.21 อยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารประมาณ 2 ปี ขณะที่อาคารคลังสินค้าและ
โรงงานของโครงการ WGCL IDC อยู่ในสภาพปานกลาง มีอายุอาคารประมาณ 1-15 ปี อย่างไรก็ดี ภายในโครงการมี
ความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบ
ระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ เส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน

นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล โรงไฟฟ้า ตลาด เป็นต้น

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่กองทรัสต์ WHART วางไว้)

2) ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 (วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะการลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM โดยผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกก่อนการลงทุนจากที่ประมาณ 0.7660 บาทต่อหน่วย (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 42 รายการ) ปรับตัวสูงขึ้นเป็นประมาณ 0.7665 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สิน หลังลงทุนเพิ่มเติม
รายได้รวม	3,701.91	4,047.89
ค่าใช้จ่าย ¹	292.54	325.77
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	508.88	575.60
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,900.49	3,146.52
หักออก : การชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	49.04	62.77
บวกกลับ : ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	20.96	(10.40)
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	1.70
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	2,872.41	3,075.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเงินลงทุน ²	2,656.98	2,844.42
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	3,468.83	3,711.11
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.7660	0.7665

หมายเหตุ: ¹ ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ WHART ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดัดจ่าย

² ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่อัตราร้อยละ 92.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน
- /3 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม 4,288.90 ล้านบาทและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 242.28 ล้านหน่วย ที่ราคา 9.60 บาทต่อหน่วยโดยประมาณ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจ มากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ไว้ได้ แต่ต้องไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3) **เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน**

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยกองทรัสต์ WHART จะมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 55,329.72 ล้านบาท เป็นประมาณ 59,618.62 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูลงบการเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้นจาก 3,700.98 ล้านบาท เป็นประมาณ 4,046.89 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต

4) **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์ WHART อาจลงทุน เนื่องจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นประเภทโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้ทันที โดยมีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9

5) **ราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

6) เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART

เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHAVH ต่อไป อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญต่างๆ มีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 - 9

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1) เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

กรณีที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 19,814.00 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 33.23 อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 15,385.00 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 27.81) ซึ่งจะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ แม้ว่าการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART อาจจะใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้

2) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด

ตามที่กองทรัสต์ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนประมาณไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (“ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม”) และจะจัดสรรเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA จากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วน โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ แล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย (กรณีได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ อาจจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือไม่ก็ได้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหุ้นหน่วย (Control Dilution) เนื่องจากการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ตัวอย่างผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศทั้งหมด <u>ใช้สิทธิ</u> ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	4.24
กรณีที่ 2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศทั้งหมด <u>ไม่ได้ใช้สิทธิ</u> ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	8.47

หมายเหตุ: คำนวณภายใต้สมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม เท่ากับ 321.00 ล้านหน่วย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution)

ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภท

ตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งในกรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3) ความเสี่ยงกรณีของทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

กรณีของทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า และไม่สามารถบรรลุการลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา อย่างไรก็ตาม
 - โครงการเทพารักษ์ กม.21: ตามข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567 พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ 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
 - โครงการ WGCL IDC: ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ GCL จะเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จากกองทรัสต์ WHART ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการเข้าทำสัญญาระยะยาว ดังนั้น ความเสี่ยงในการไม่สามารถจัดหาผู้เช่าจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ
- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าของทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือ ร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม พบว่ามีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 17.59 ปี นับจากวันที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับรายได้จากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567) ซึ่งมีระยะเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่าใหม่
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินในอนาคต เพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่อาจมีความทรุดโทรมตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น

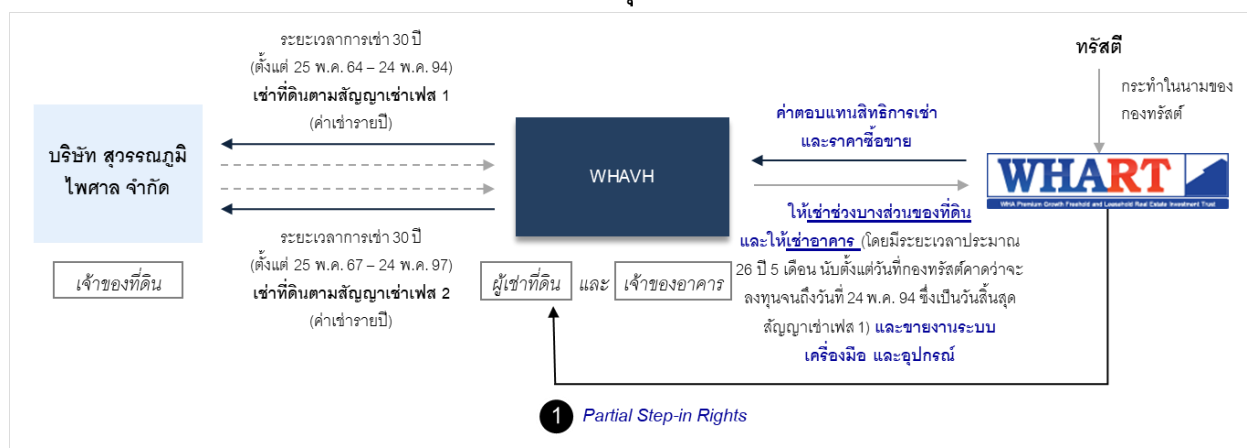
ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าและโรงงานในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน และการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณีของทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้

4) ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง

สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ในบางส่วน และสิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ WHAVH) ของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนโครงการเทพารักษ์ กม.21 ภายใต้เงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน

โครงสร้างการเข้าลงทุนในโครงการเทพารักษ์ กม.21



5) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กองทรัสต์

WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

6) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- WHAVH และ GCL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHAVH และ GCL เพื่อให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญาและ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ กองทรัสต์ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นต้น

1.2.3. เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

(1) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยกลุ่ม WHA เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี จึงสามารถมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมมีมาตรฐานการพัฒนาก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นที่อาคารที่แข็งแกร่งทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200.82 ล้านบาท ดังนั้น ทรัพย์สินดังกล่าวจึงสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้ทันที

2) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

เนื่องจาก กองทรัสต์ WHART และกลุ่ม WHA มีประสบการณ์ในการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดยกลุ่ม WHA ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโครงการคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557 เป็นต้นมา อีกทั้ง ปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติมในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

3) มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในส่วนของค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART

ข้อดีและความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกลุ่ม WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการการลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHA เช่น การตรวจสอบ และ/หรือ สอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น
2. การการลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารหรือสั่งห้ามทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารหรือสั่งห้ามทรัพย์สินหลายราย และ/หรือ อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ของทรัพย์สิน

3. การมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

(2) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ด้วยตนเอง ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต เพื่อช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

2. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมมีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น ผู้จัดการ

กองทรัสต์ WHART เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9 ของกองทรัสต์ WHART

ข้อดีและความเสี่ยงของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนส่งผลให้กองทรัสต์ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- (3) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุน

ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่ง WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 ของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ดังนั้น จึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

2. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความชัดเจน

ภายหลังจากจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้ว จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA จากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วน โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ 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 อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองราคา และ/หรือ เงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะมีจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

- (4) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รวมถึงเปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูลฯ”) และประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โดเจสติคส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล (“WHAIR”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) และ เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปรายละเอียดข้อเสนอเงินกู้ยืม

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของ FTREIT ⁶
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นที่อาจให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง
วงเงินกู้	ตัวสัญญาใช้เงิน: ไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท หรือ วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	ตัวสัญญาใช้เงิน: ไม่เกิน 3,687 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 700.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 850.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 600.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะสั้น: ไม่ระบุ
อายุสัญญาเงินกู้	ตัวสัญญาใช้เงิน: ขึ้นอยู่กับระยะเวลาของตัวสัญญาใช้เงิน เช่น 1 เดือน 3 เดือน ทั้งนี้ ไม่เกิน 6 เดือน และสามารถออกตัวใหม่มาชำระคืนตัวเดิมที่ครบกำหนดภายใน 4 ปี วงเงินกู้ระยะยาว: 2 – 4 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ตัวสัญญาใช้เงิน: ขึ้นอยู่กับระยะเวลาของตัวสัญญาใช้เงิน เช่น เรียกคืนเมื่อทวงถาม 1 เดือน 3 เดือน ทั้งนี้ ไม่เกิน 6 เดือน และสามารถออกตัวใหม่มาชำระคืนตัวเดิมที่ครบกำหนดภายใน 4 ปี	ไม่เกิน 17 ปี	ไม่เกิน 5 ปี	ไม่เกิน 10 ปี	ไม่เกิน 6 เดือน / 12 เดือน สำหรับการเบิกใช้ในแต่ละครั้ง (ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการกู้)
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่ระบุ	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ทยอยชำระ และ/หรือ ครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่	ชำระคืนเงินกู้เมื่อครบกำหนด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของ FTREIT ⁶
		(สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)			เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้คาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี อย่างไรก็ตาม อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้คาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี อย่างไรก็ตาม อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.31	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.00	อัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราคงที่หรือ อัตราคงที่ตามที่ได้ตกลงกับผู้ให้กู้
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	<u>ตัวสัญญาใช้เงิน:</u> ร้อยละ 3.39 – 3.73 <u>วงเงินกู้ระยะยาว:</u> ร้อยละ 4.77 – 5.32	ร้อยละ 3.81	ร้อยละ 5.12 ⁷	ร้อยละ 4.33 ⁷	ร้อยละ 4.31 ⁷	ไม่สามารถคำนวณได้
หลักประกันเงินกู้ยืม	■ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการเทพารักษ์ กม.21	■ การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วน ■ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัย และสลักหลังให้	■ จำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ส่วนที่จะเข้าลงทุน ■ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรด	■ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน ■ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม	■ การจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่มีปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดหรือบางส่วน และการโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน	ไม่มี

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของ FTREIT ⁶
	■ การจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ WGCL IDC ■ ทรัพย์สินปัจจุบันของผู้กู้เพิ่มเติมตามที่ตกลงโดยผู้ให้กู้ ■ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ■ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00	ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ■ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558	โซน 2 และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ■ จ้างงานที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ส่วนที่จะเช่าลงทุน ■ สลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุน	■ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า ■ การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ ■ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้	■ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย สลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ผู้เอาประกันภัยร่วม ■ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า ■ การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ ■ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของ FTREIT ⁶
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ■ ก่อนที่มีดอกเบียหรือก่อนหรือก่อนภาระผูกพันกับสถาบันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ■ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินอื่นๆ หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุน เว้นแต่ เป็นการดำเนินการที่เป็นปกติของธุรกิจ ■ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากเงื่อนไขตามที่ระบุไว้หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้)	ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ■ ก่อนที่มีดอกเบียหรือก่อนหรือก่อนภาระผูกพันกับสถาบันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ■ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินอื่นๆ หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุน เว้นแต่ เป็นการดำเนินการที่เป็นปกติของธุรกิจ ■ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากเงื่อนไขตามที่ระบุไว้หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้)	■ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ บริษัท เอฟเอ็นเอสโฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง จะต้องดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 ■ จัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส ■ ผู้กู้จะไม่เข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3.0 ปี และจะไม่ทำการขายทรัพย์สินหลัก ยกเว้นสำหรับสัญญาเช่าช่วงระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ■ ก่อนที่มีดอกเบียหรือก่อนหรือก่อนภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่นที่มากกว่าร้อยละ 1.5 ของหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ที่คงค้าง ยกเว้นหนี้ที่มีดอกเบียที่จะเกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจหรือสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินในอนาคต ■ เข้าทำธุรกรรมเพื่อขายปล่อยเช่า โอน หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้น	ไม่ระบุ	ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ■ ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge) ■ เงื่อนไขสำคัญของกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ - กู้ยืม ก่อนหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ - จำหน่ายจ่ายโอน ทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของ FTREIT ⁶
	ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A-	ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A-	- ผู้สามารถเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวเพิ่มเติมได้ในกรณีที่อัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 150.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และไม่มีการชำระเงินล่วงหน้า - นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง	- แต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน - ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน		ก่อกำหนดหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินหรือรายได้ของกองทรัสต์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 - ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า	- ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 - ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด	- ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50.00 - ดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.00 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กอง ทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทาง การเงินที่เกี่ยวข้อง	การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 60 และอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือ BBB

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับเงินทุนหมุนเวียน/การลงทุนเพิ่มเติมของ FTREIT ⁶
				ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสดไม่เกิน 6.5 เท่า	ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	

- หมายเหตุ :
- /1 อ้างอิงข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณา
 - /2 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 และข้อมูลจาก ผู้จัดการกองทรัสต์
 - /3 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2565
 - /4 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ WHAIR สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2565
 - /5 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ AIMIRT สำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2564
 - /6 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ FTREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2566
 - /7 จากการค้าขายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ ของแต่ละกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน
 - /8 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย THOR ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567
 - /9 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง สำหรับข้อมูลล่าสุดในช่วงก่อนที่แบบแสดงรายการข้อมูลฯ จะมีผลบังคับใช้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน

สำหรับเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืม โดยในกรณีของกองทรัสต์ WHART จะคำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินตลอดอายุสัญญาเงินกู้ตามข้อมูลที่ปรากฏในข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และในกรณีของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบจะคำนวณมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ และประมาณการงบกำไรขาดทุนของแต่ละกองทรัสต์ ตามข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะในช่วงปี 2564 – 2566 อย่างไรก็ตามอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กล่าวคือนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564 จนถึงเดือนเมษายน 2567 อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงินมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ ร้อยละ 0.50 ต่อปี ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือนเมษายน 2567 เท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี นอกจากนี้ แต่ละสถาบันการเงินยังมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ จากการคำนวณดังกล่าวพบว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตัวสัญญาใช้เงินอยู่ในช่วงร้อยละ 3.39 – 3.73 และ วงเงินกู้ระยะยาว อยู่ในช่วงร้อยละ 4.77 – 5.32 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ อยู่ระหว่างร้อยละ 3.81 – 5.12 ดังนั้น จะเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกันกับอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบ

สำหรับเงื่อนไขการชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ขณะที่การกู้ยืมเงินของ AIMIRT มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ทยอยชำระ และ/หรือ ครึ่งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน และ เงินกู้ยืมของ WHAIR มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ กรณีที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่อง

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่า ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีตัวเลือกประเภทวงเงินกู้ยืมประเภทตัวสัญญาใช้เงิน และ วงเงินกู้ระยะยาว รวมถึงตัวเลือกระยะเวลาของวงเงินกู้ยืม 2 - 4 ปี ซึ่งมีความยืดหยุ่นและสามารถปรับใช้ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขการกู้ยืมเงินอื่นๆ ของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีความแตกต่างจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่น ได้แก่ PROSPECT WHAIR และ AIMIRT ซึ่งมีระยะเวลาวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 17 ปี 5 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจาก การดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้น สัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลงเป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ต้องวางหลักประกันในการกู้ยืมเงินข้างต้น เช่น การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ การจำนองทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินปัจจุบันเพิ่มเติม และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขส่วนใหญ่ของการวางหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวคล้ายคลึงกับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และกองทรัสต์อื่นๆ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับรายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART

2. มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด

เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA บางส่วนอาจจะมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาที่วางไว้ (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

3. ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม

เนื่องจาก ในช่วงที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ WHART มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจา และ/หรือ การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมกันมาก่อน

ข้อด้อยของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสต์

เนื่องจาก ทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KASSET ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ที่จะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ WHART ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณีกองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติม จะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 1,800.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าจากกลุ่ม WHA จำนวน 2 โครงการ โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง จำนวนประมาณ 426.69 ล้านบาท ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

1.3.1.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

1.3.1.2 วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

1.3.1.1 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKK”) และ บริษัท

กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด (“GA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2568)

BKK และ GA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจาก ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งสามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2568) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายการโครงการดังนี้

สรุปสมมติฐาน

สมมติฐาน	BKK	GA
1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)		
สมมติฐานทั่วไป		
ระยะเวลาในการจัดทำ ประมาณการ	26 ปี 4 เดือน 24 วัน (1 มกราคม 2568 - 24 พฤษภาคม 2594)	
พื้นที่เช่าคลังสินค้า	- คลังสินค้า A: 34,085.00 ตร.ม. - คลังสินค้า C: 12,274.00 ตร.ม. - คลังสินค้า D: 27,307.00 ตร.ม.	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดอัตราค่าเช่าตามสภาพตลาด	
อัตราค่าเช่าตลาด	เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า 175 บาท/ตร.ม/เดือน โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2570)	
อัตราค่าเช่า	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ - ในกรณีที่สัญญาปัจจุบันหมดอายุ ครั้งแรกจะมีช่วงเวลา 3 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา อาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐาน	BKK	GA
สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา	อ้างอิงตามสัญญาเช่า	
สมมติฐานอัตราคิดลด		
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50	
2. โครงการดัดแปลงลิฟต์และ อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์		
สมมติฐานทั่วไป		
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	30 ปี (1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2597)	
พื้นที่เช่า	99,390.00 ตร.ม.	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดอัตราค่าเช่าตามสภาพตลาด	
อัตราค่าเช่าตลาด	เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า 140 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2570)	เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า 150 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2570)
อัตราการเช่า	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ	
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์	
สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่สิ้นสุดประมาณการ	
สมมติฐานอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด		
อัตราผลตอบแทน	ร้อยละ 7.00	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		BKK	GA
1	โครงการด๊าบลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 อาคาร A,C,D	1,555.00	1,581.90
2	โครงการด๊าบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	2,344.00	2,374.80
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		3,899.00	3,956.70
ราคาในการเข้าทำรายการ		4,288.90	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		(9.09)	(7.75)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 3,899.00 - 3,956.70 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 4,288.90 ล้านบาท จำนวน (389.90) – (332.20) ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ (9.09) – (7.75)

1.3.1.2 วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- โครงการเทพารักษ์ กม.21 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามระยะเวลาคงเหลือของอายุสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร (Leasehold) ประมาณ 26 ปี 5 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 24 พฤษภาคม 2594 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าช่วงที่ดิน)
- โครงการ WGCL IDC ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Freehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 31 ธันวาคม 2597 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุสัญญาให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ แก่ GCL)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน ร่างสัญญากระทำกรของ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐานหลักที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

(ก) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับเดิม ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิมที่ร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเช่าและบริการเดิมของแต่ละอาคาร และอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุหลังจากปีที่ 16 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินหรือสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี เพื่อสะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น
- อัตราการเช่าพื้นที่ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับเดิม ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ ภายหลังจากหมดอายุสัญญาเช่า กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 และสำหรับปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ช่วง 6 ปีก่อนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 75.00 และในช่วง 3 ปีก่อนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินกำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 50.00 เพื่อสะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากขึ้น

โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2597 หรือ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) โดยในปีที่ 1 – 15 จะมีอัตราค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี และในปีที่ 16 – 30 จะมีอัตราค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี

(ข) รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.55 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก

(ค) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายความรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน และค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 และ โครงการ WGCL IDC ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นไปตามอัตราเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน

(ง) ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHART อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ WHART)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

(จ) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มทุน ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

(ฉ) อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold) จะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี พร้อมกับปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ข) อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ WHART (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 ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหา K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

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

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 3.36 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและมีสินทรัพย์รวมเกิน 10,000 ล้านบาท ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“WHAIR”) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“AIMIRT”) (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.76 0.65 และ 0.22 ตามลำดับ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ WHART ออกตามสมการ (Unlevered Beta = Levered Beta / (1 + (1-tax) x (D/E))) จะได้ค่า Unlevered Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Levered Beta = Unlevered Beta x (1 + (1-tax) x (D/E)) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.83

R_m = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 25 ปี ถึงเดือนมีนาคม 2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.36 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา K_e ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 3.36
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 6.00
β (3)	0.83
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 8.34

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.34 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.53 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 3.19 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART
- t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก กองทรัสต์ WHART ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ WHART โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ WHART

การคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์ WHART

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 8.34
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 3.19
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 6.53

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สิน

(ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	290.43	294.23	294.99	312.02	302.32	314.76	333.49	342.44	341.52	360.28
รายได้อื่น	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
รวมรายได้	290.57	294.38	295.14	312.17	302.48	314.92	333.64	342.60	341.67	360.43
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และการจัดการกองทรัสต์	22.01	18.66	26.33	28.57	28.73	29.67	31.98	32.19	32.20	32.41
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	268.57	275.71	268.81	283.60	273.74	285.24	301.66	310.41	309.48	328.02
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	4,660.05									

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	(229.11)									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	4,430.94									

(ล้านบาท)	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	357.64	366.26	386.90	393.41	402.89	378.64	382.22	387.43	397.57	401.33
รายได้อื่น	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
รวมรายได้	357.80	366.42	387.06	393.56	403.05	378.79	382.37	387.59	397.73	401.49
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	32.39	35.09	35.32	35.48	35.70	35.49	40.09	40.22	40.36	40.47
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	325.41	331.33	351.73	358.08	367.34	343.30	342.29	347.37	357.37	361.02

(ล้านบาท)	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	393.50	394.64	398.12	368.26	354.48	356.92	284.75	246.45	246.45	246.45
รายได้อื่น	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.05	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้	393.65	394.79	398.27	368.41	354.64	357.08	284.80	246.45	246.45	246.45
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	40.35	46.14	46.24	45.68	45.33	45.42	13.93	7.09	7.11	7.13
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,368.21
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	353.31	348.66	352.03	322.73	309.31	311.66	270.87	239.36	239.35	4,607.53

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 4,430.94 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการตลอดระยะเวลาประมาณการ (Asset IRR) เท่ากับร้อยละ 6.73 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ WHART โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 142.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.31

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

รายละเอียด	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาปัจจุบัน ลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน (เฉพาะโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D))	4,388.50 - 4,473.39
กรณีฐาน	4,430.94
กรณีที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุหลังจากปีที่ 16 โดยปรับลดและเพิ่มอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 2.50 และ ร้อยละ 7.50 และต่อเนื่อง ทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดประมาณการ (เฉพาะโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D))	4,413.02 - 4,449.44

จากการวิเคราะห์ค่าความไวจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	3,899.00 - 3,956.70	(9.09) – (7.75)
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	4,388.50 - 4,473.39	2.32 – 4.30

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ WHART ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมเท่ากับ 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 4,288.90 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขกรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ร่างสัญญาตกลงกระทำการ และร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีความเหมาะสม** เนื่องจาก เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยรวม และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวน พื้นที่ 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
- ในวันที่การลงทุน บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย/สิทธิการเช่า จนกว่าบริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยบริษัทเจ้าของสินทรัพย์มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง รวมทั้งบริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันคงเหลือที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์ WHART
- WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันการลงทุนในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- ข้อกำหนดให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าอากรแสตมป์ ขณะที่บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในทรัพย์สินตามสัญญาของบริษัทเจ้าของสินทรัพย์มายังกองทรัสต์ WHART

- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทาง WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้กับการเข้าลงทุนในครั้งแรกเมื่อเดือนธันวาคม 2557 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-9 พบว่า เงื่อนไขสำคัญตามที่กล่าวไปข้างต้นมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน

2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก และการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 – 9 เช่น

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน ปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ไม่ได้มาจาก WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน
- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาสัตว์อุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น) ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น
- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 นี้ มีความเหมาะสม

3. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด และต่อประชาชนทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครบตามสัดส่วน ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นที่มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เพื่อให้ครบตามสัดส่วนเดิม อาจได้รับการจัดสรรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีความเหมาะสม เพื่อให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย กรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

4. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น และหลักประกัน สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบเคียงกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้ ขณะที่เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีความเหมาะสม

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจาก โครงการทั้ง 2 แห่งดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) เท่ากับร้อยละ 100.00 โดยคำนวณจากสัญญาเช่าที่ลงนามแล้ว หรือ อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567 อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 หาก 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 นอกจากนี้ โครงการทั้ง 2 แห่งดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 17.59 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับรายได้จากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2567) นอกจากนี้ ผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ และผู้ประกอบการธุรกิจพาณิชยกรรมประเภทอาหารสัตว์ เป็นต้น ประกอบกับทรัพย์สินดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้เป็นที่ต้องการของตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงมีโอกาสดำเนินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต และยังเป็นโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่กองทรัสต์ WHART วางไว้)

2. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 0.7665 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.7660 บาทต่อหน่วย
3. ช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต
4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์ WHART อาจลงทุน เนื่องจาก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้ทันที โดยมีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9
5. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 4,288.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นจำนวน 426.69 ล้านบาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 9

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. กองทรัสต์ WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณีกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 19,814.00 ล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สิน

- ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.23) ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 321.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม ตามมติคณะกรรมการที่จะออกและเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ต่ำกว่าที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มจะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 4.24 ขณะที่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 8.47 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดและผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
 3. ความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า และไม่สามารถบรรลุการลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา รวมถึงผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม โดยในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
 4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง
 5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ GCL รวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็น

ธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาสภาพประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ **ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. WHAVH และ GCL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHAVH และ GCL เพื่อให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

■ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึงกองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี

2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHART มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ประสิทธิภาพในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์อื่น และเนื่องจากกลุ่ม WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำ รายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดดังกล่าวเหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-9

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อสงสัยและความเสี่ยง** ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการ ลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การ พิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง กันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการ พิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อสงสัย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขใน การเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร **ควรอนุมัติการเข้าทำรายการ** ในครั้งนี้

- **การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มี **ความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดย WHA มีฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นหนึ่งแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองราคา และ/หรือ เงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะต้องจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อสงสัย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ **ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)

- **การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เจื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระคืนเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 3.81 – 5.12 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้
2. เป็นทางเลือกช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจา และ/หรือ การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ WHART ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษามูลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมจำนวน 1,800.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ควรอนุมัติการเข้าทำรายการ**ในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทรัสต์ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของกองทรัสต์ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ WHART

ขอแสดงความนับถือ

 JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED



(นางสาวจิรายง อนุมานราชธน)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

1. ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดยกองทรัสต์ WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย 3 โครงการของ WHA คือ (1) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. (2) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 และ (3) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 1 โดยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

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

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

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวย์แฮร์ส ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ โดย WHAPF มีทรัพย์สินรวม 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการคาโอ ดี.ซี. (2) โครงการ Triumph (3) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ด๊ับบลิวเอชเอ อินทนนท์ (4) โครงการ DKSH 3M (5) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน (6) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ - ยูนิค (7) โครงการศรีเพชร ดี.ซี. (8) โครงการ Kao 3 (9) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 19 (10) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี (11) โครงการ Ducati Phase 2 (12) โครงการ DKSH 3M Phase 2 (13) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง สระบุรี (14) ระบบปรับอากาศโครงการศรีเพชร ดี.ซี. และ (15) โครงการ DSG Phase 3 โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 1 (2) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 (3) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และ (4) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ แพลทอว์ ระยองโดยกองทรัสต์

WHART ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

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

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 (2) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 (3) โครงการดัดบิลิเฮอร์-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร A,B) และ (4) โครงการดีเอสจีที สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเฮอร์ ดีทีเอส แดรี่เชลล์ไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีส์เท็มส์ (2) โครงการดัดบิลิเฮอร์ โรคคิลิ่ง แพลทอว์ (3) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) (4) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 และ (5) โครงการดัดบิลิเฮอร์-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร C,E,H) มูลค่าการลงทุนรวม 4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมขบ้ง โปรเจค 1 (อาคาร A) (2) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมขบ้ง โปรเจค 2 และ (3) โครงการดัดบิลิเฮอร์-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร D,I,F,G) มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 (2) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) และ (3) โครงการดัดบิลิเฮอร์ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 17 มิถุนายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D) (2) โครงการดัดบิลิเฮอร์ ชิกโนด แพลทอว์ (3) โครงการดัดบิลิเฮอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2566 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงอาคาร-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดัดแปลงอาคาร-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (3) โครงการดัดแปลงอาคาร-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G) มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2565

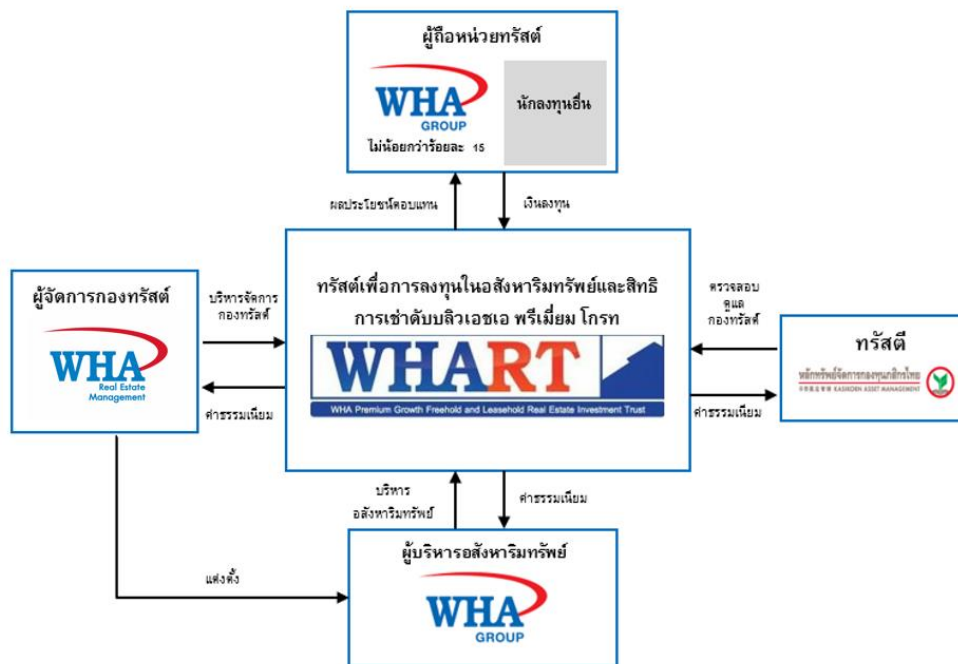
ข้อมูลสรุปของกองทรัสต์ WHART มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดแปลงอาคาร พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดัดแปลงอาคาร เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("WHAREM")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดัดแปลงอาคาร คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA")
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("KASSET")
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	36,454,787,905 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	3,468,827,441 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART

กองทรัสต์ WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยกองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์ WHART ปรากฏตามแผนภาพดังต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดการของ WHART



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART (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														
ทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว	:	135,771,370 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 27,154,271 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00บาท														
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	■ KASSET เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ ■ หน้าที่ของ KASSET ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง														
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KASSET ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>ร้อยละ</th></tr><tr><td>1</td><td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td><td>27,154,272</td><td>99.999</td></tr><tr><td>2</td><td>นาย ประทาน อัจฉรวรรณ</td><td>1</td><td>0.001</td></tr></table>				รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.999	2	นาย ประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.001
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ													
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.999													
2	นาย ประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.001													

	3	น.ส. ศรัญญา ศิริวันสาธนท์	1	0.001
		รวม	27,154,274	100.00

ที่มา: BOL

(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 บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกรปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น																								
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>ร้อยละ</th></tr><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 จาตุศรีกุล</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td>3</td><td>น.ส. ชัชชนันต์ 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></table> ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	1	0.001	3	น.ส. ชัชชนันต์ 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 จาตุศรีกุล	1	0.001																							
3	น.ส. ชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.001																							
4	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001																							
	รวม	100,000	100.000																							
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1</td><td>น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล</td><td>ประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>2</td><td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>3</td><td>นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr></table> ที่มา: เว็บไซต์บริษัท		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	ประธานกรรมการ	2	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ	3	นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ												
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																								
1	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	ประธานกรรมการ																								
2	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ																								
3	นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ																								
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้																								

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศุภศิษย์ สิทธิเศรษฐ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	น.ส.อนรรฆสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
3	น.ส. จุฑามาศ อุดลยรัตนพันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
4	น.ส.ณวัณวิณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์
5	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์
6	น.ส. นริเมธ กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ
7	นายนิพัฒน์ พงษ์กิจสมบัติ	ผู้จัดการนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ
8	น.ส. บุญทริกา พงษ์ศิริ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

ที่มา: เว็บไซต์บริษัท

(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
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	: 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
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	: WHA เป็นผู้ให้บริการแบบครบวงจรในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub) ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามา ลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า 3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่อ

	อุตสาหกรรม 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) บริการบริหารจัดการและการดูแล (Managed Services) ระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศให้กับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ อย่างครบวงจร (4) บริการ Cloud Services และ (5) บริการจัดหาอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์อื่นๆ ด้านไอทีในรูปแบบการปล่อยเช่า (Rental/Leasing Equipment and Software) ทั้งนี้ WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้ (1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์																																												
รายชื่อผู้ถือหุ้น	: รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 26 เมษายน 2567 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>ร้อยละ</th></tr><tr><td>1</td><td>น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล</td><td>3,481,188,569</td><td>23.29</td></tr><tr><td>2</td><td>น.ส.รัชชนันต์ อนันตประยูร</td><td>1,349,486,105</td><td>9.03</td></tr><tr><td>3</td><td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์</td><td>1,067,883,011</td><td>7.14</td></tr><tr><td>4</td><td>นายชัยวัฒน์ พูลิสุทธิ</td><td>680,290,854</td><td>4.55</td></tr><tr><td>5</td><td>น.ส.สุพิชญา พูลิสุทธิ</td><td>664,000,000</td><td>4.44</td></tr><tr><td>6</td><td>UBS AG Singapore Branch</td><td>580,851,722</td><td>3.89</td></tr><tr><td>7</td><td>นายนิติ โอสถานุเคราะห์</td><td>436,438,690</td><td>2.92</td></tr><tr><td>8</td><td>South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited</td><td>302,446,241</td><td>2.02</td></tr><tr><td>9</td><td>The Bank of New York Mellon</td><td>297,414,602</td><td>1.99</td></tr><tr><td>10</td><td>State Street Europe Limited</td><td>198,146,935</td><td>1.33</td></tr></table>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	3,481,188,569	23.29	2	น.ส.รัชชนันต์ อนันตประยูร	1,349,486,105	9.03	3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์	1,067,883,011	7.14	4	นายชัยวัฒน์ พูลิสุทธิ	680,290,854	4.55	5	น.ส.สุพิชญา พูลิสุทธิ	664,000,000	4.44	6	UBS AG Singapore Branch	580,851,722	3.89	7	นายนิติ โอสถานุเคราะห์	436,438,690	2.92	8	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	302,446,241	2.02	9	The Bank of New York Mellon	297,414,602	1.99	10	State Street Europe Limited	198,146,935	1.33
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																										
1	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	3,481,188,569	23.29																																										
2	น.ส.รัชชนันต์ อนันตประยูร	1,349,486,105	9.03																																										
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์	1,067,883,011	7.14																																										
4	นายชัยวัฒน์ พูลิสุทธิ	680,290,854	4.55																																										
5	น.ส.สุพิชญา พูลิสุทธิ	664,000,000	4.44																																										
6	UBS AG Singapore Branch	580,851,722	3.89																																										
7	นายนิติ โอสถานุเคราะห์	436,438,690	2.92																																										
8	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	302,446,241	2.02																																										
9	The Bank of New York Mellon	297,414,602	1.99																																										
10	State Street Europe Limited	198,146,935	1.33																																										

		รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,058,146,729	60.60
		ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,888,687,950	39.40
		รวมทั้งหมด	14,946,834,679	100.00
		ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 26 เมษายน 2567		
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHA มีดังนี้		
			รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1	นาย สมคิด จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ
		2	น.ส. จรีพร จารุกรสกุล	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท
		3	นาย เดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการ
		4	นาย วิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ
		5	นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
		6	นาง อัญชลี ขวณิชย์	กรรมการ
		7	นาย อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการ
		8	พลเอก ปรชญา เจริญวัฒน์	กรรมการอิสระ
		9	นาย จักรกฤติ พาราพันธกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
		10	นาย อนุชิต อนุชิตานุกุล	กรรมการอิสระ
		11	นาย อัครพล พิเศษฐวณิชย์โชค	กรรมการอิสระ
		12	น.ส. อัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
		ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 26 เมษายน 2567		
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้		
			รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม
		2	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร
		3	นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์	กรรมการบริหาร
		4	นายปจวิธ พงษ์ศิริวาทย์	กรรมการบริหาร
		5	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร
		6	นายณัฐพรพรต ตันบุญเอก	กรรมการบริหาร
		ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ WHA		

3. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

กองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์โดยรวม นโยบายการลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ อย่างไรก็ตาม ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เนื่องจากผู้จัดการ กองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน
- (2) กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ (1) ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติม ดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการใน ลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - กองทรัสต์ WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
 - แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยตรง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก คือ (1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า และ (2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิต กระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ซึ่งภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า ได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บ สินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น Racks และ Pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้ เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนครั้งแรก							
1	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	35,093.00	-	-
2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	74-2-67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	
3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	65-0-22.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	60,306.00	50,641.04	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ 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 อำเภอยางชุมน้อย 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	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ 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 การลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจาก WHAPF และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ภายหลังการแปลงสภาพ)							
9	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	68,725.95	-	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 อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	15,568.79	-	-
13	โครงการคาโอ ดี.ซี.	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอมะขาม จังหวัดชลบุรี	46-3-81.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	42,310.44	-	-
14	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	38,577.00	-	-
15	โครงการดับบลิวเอชเอ - ยูนิค	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	20,285.00	-	-
16	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	ตำบลศรีระจเรห์ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81.0	สิทธิการเช่า	73,022.44	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ (ไร่)	ลักษณะ การลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
17	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	52,706.84	-	-
18	โครงการดีเคเอสเอช 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	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3							
20	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-50.0	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 การลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
22	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตา เสา อำเภอวังน้อย 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	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4							
24	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	ตำบลบางบางปลา อำเภอบาง พลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	73,049.00	61,482.00	-
25	โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคิลิ่ง แฟคทอรี	ตำบลเขาคันทอง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	9,977.00	-	-
26	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเชิล ไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีส์เท็มส์	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 อำเภอบาง พลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	16,152.44	10,000.00	2,983.29
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5							
29	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉะบัง 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 แหยมฉะบัง โปรเจค 2	ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0.0	สิทธิการเช่า	44,798.00	-	-
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	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6							
32	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัด สมุทรปราการ	31-1-37.1	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	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7							
35	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33-0-43.8	สิทธิการเช่า	34,003.00	-	-
36	โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แพคทอรี	ตำบลเขาคันทรัง 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 การลงทุน	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	21-0-67.1	สิทธิการเช่า	19,796.00	-	-
39	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	อำเภอลำลูกเกด จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6	สิทธิการเช่า	67,704.00	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8							
40	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบาง เสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	83-1-34.26	สิทธิการเช่า	90,862.00	33,477.00	-
41	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	28-2-51.6	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	24,310.00	-	-
42	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	31-1-45.55	สิทธิการเช่า	27,724.00	2,989.00	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			1,970-0-53.21		1,886,703.83	487,243.29	32,650.19

หมายเหตุ : รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แต่ละโครงการ ดูเพิ่มเติมได้จากตารางสรุปทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน ที่ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ และแบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART

4. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ WHART ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย โดยมีรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียน ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
2	สำนักงานประกันสังคม	465,005,144	13.41
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	154,189,366	4.44
4	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	137,470,052	3.96
5	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	130,718,105	3.77
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	115,712,360	3.34
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	110,384,824	3.18
8	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	106,275,582	3.06
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	93,197,100	2.69
10	ธนาคารออมสิน	91,902,616	2.65
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	1,925,207,034	55.50
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	1,543,620,407	44.50
	รวม	3,468,827,441	100.00

ที่มา: 56-1 ปี 2566 ของ WHART

6. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอนด์ จำกัด สำหรับปี 2564 – 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART สำหรับปี 2564 – 2566 และไตรมาส 1 ปี 2567

WHART	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	45,353.76	49,474.29	52,807.82	52,807.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,517.70	1,781.76	1,915.45	1,955.93
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144.40	67.32	23.89	17.28
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236.01	306.90	394.93	402.89
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	46.46	33.35	21.49	1.02
สินทรัพย์อื่น	156.20	151.66	136.66	144.78
รวมสินทรัพย์	48,454.53	51,815.28	55,300.24	55,329.72
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	1,790.68	1,791.26
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116.55	146.64	133.17	88.99
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	95.25	23.43	15.44	18.40
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,120.94	1,229.89	1,377.13	1,382.42
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,258.39	4,478.83	2,375.39	2,376.69
หุ้นกู้ - สุทธิ	9,992.62	9,090.01	11,181.66	11,184.42
หนี้สินตามสัญญาเช่า	681.77	711.24	792.23	788.84
หนี้สินอื่น	252.09	216.70	175.47	26.92
รวมหนี้สิน	14,517.62	15,896.73	17,841.16	17,657.94
สินทรัพย์สุทธิ	33,936.92	35,918.55	37,459.08	37,671.78
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	32,651.80	34,639.94	36,454.79	36,454.79
กำไรสะสม	1,285.12	1,278.60	1,004.29	1,217.00
สินทรัพย์สุทธิ	33,936.92	35,918.55	37,459.08	37,671.78

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค.- มี.ค.
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2564	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,512.41	3,099.91	3,266.80	814.10
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	28.03	27.67	40.58	9.09
รายได้ชุดเช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ	27.43	40.12	65.01	30.37
รายได้ดอกเบี๋ย	6.63	11.28	25.28	7.65
รวมรายได้	2,574.50	3,178.99	3,397.68	861.21
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(49.91)	(55.29)	(77.66)	(4.52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(68.24)	(72.77)	(77.69)	(20.63)
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	(43.04)	(45.48)	(46.77)	(7.81)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(5.24)	(5.79)	(5.61)	(1.35)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(80.16)	(87.33)	(99.59)	(27.67)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(212.09)	(96.41)	(61.13)	(10.26)
รวมค่าใช้จ่าย	(458.67)	(363.06)	(368.46)	(72.24)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อน ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,115.83	2,815.92	3,029.22	788.98
ดอกเบี้ยจ่าย	(304.92)	(324.97)	(414.15)	(125.34)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,810.91	2,490.95	2,615.07	663.63
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1.15	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	248.22	(173.24)	(369.55)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน	249.37	(173.24)	(369.55)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานในระหว่างปี	2,060.28	2,317.70	2,245.52	663.63

WHART	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค.- มี.ค.
งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	2564	2565	2566	2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,328.32)	(1,350.97)	(526.51)	644.74
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,269.26	615.03	660.21	(604.25)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	940.95	(735.94)	133.69	40.48

WHART	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.07	10.97	10.80	10.86
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.67	0.71	0.65	0.64
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.37	5.43	5.48	5.66
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	29.96	30.68	32.26	31.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.43	0.44	0.48	0.47

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับปี 2564 – 2566 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 2,574.50 ล้านบาท 3,178.99 ล้านบาท และ 3,397.68 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเท่ากับ 2,512.41 ล้านบาท 3,099.91 ล้านบาท และ 3,266.80 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 97.59 ร้อยละ 97.51 และร้อยละ 96.15 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละปีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มเติมในปี 2564 - 2566 จากการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 การเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 และ การเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2565

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2567 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 862.56 ล้านบาท และ 861.21 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเท่ากับ 827.75 ล้านบาท และ 814.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.96 และ ร้อยละ 94.53 ของรายได้รวม ซึ่งการลดลงของรายได้งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 เทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า มีสาเหตุจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า

ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2564 – 2566 กองทรัสต์ WHART มีค่าใช้จ่าย เท่ากับ 458.67 ล้านบาท 363.06 ล้านบาท และ 368.46 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นตามการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมทุกๆ ปี และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2567 กองทรัสต์ WHART มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 78.07 ล้านบาท และ 72.24 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจากการปรับลดของต้นทุนของการให้เช่าและบริการ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ในส่วนเดียวกันที่ลดลง

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2564 – 2566 กองทรัสต์ WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 2,115.83 ล้านบาท 2,815.92 ล้านบาท และ 3,029.22 ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2567 เท่ากับ 784.50 ล้านบาท และ 788.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2564 – 2566 เท่ากับ บาท 1,810.91 ล้านบาท 2,490.95 ล้านบาท และ 2,615.07 ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2567 เท่ากับ 689.97 ล้านบาท และ 663.63 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์ WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 249.37 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565-2566 กองทรัสต์ WHART มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 173.24 ล้านบาท และ 369.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยรายการดังกล่าวมีที่มาจากรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นหลัก

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 48,454.53 ล้านบาท 51,815.28 ล้านบาท 55,300.24 ล้านบาท และ 55,329.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 45,353.76 ล้านบาท 49,474.29 ล้านบาท 52,807.82 ล้านบาท และ 52,807.82 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 93.60 ร้อยละ 95.48 ร้อยละ 95.49 และร้อยละ 95.44 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และ 31 มีนาคม 2567 ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 34 โครงการ 39 โครงการ 42 โครงการ และ 44 โครงการ ตามลำดับจากการลงทุนเพิ่มเติม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 14,517.62 ล้านบาท 15,896.73 ล้านบาท 17,814.16 ล้านบาท และ 17,657.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 2,258.39 ล้านบาท 4,478.83 ล้านบาท 2,375.39 ล้านบาท และ 2,376.69 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 15.56 ร้อยละ 28.17 ร้อยละ 13.31 และร้อยละ 13.46 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยในปี 2564 - 2566 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้สุทธิ 9,992.62 ล้านบาท 9,090.01 ล้านบาท 11,181.66 ล้านบาท และ 11,184.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.83 ร้อยละ 57.18 ร้อยละ 62.67 และร้อยละ 63.34 ของหนี้สินรวม

กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และวันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 33,936.92 ล้านบาท 35,918.55 ล้านบาท 37,459.08 ล้านบาท และ 37,671.78 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 32,651.80 ล้านบาท 34,639.94 ล้านบาท 36,454.79 ล้านบาท และ 36,454.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 96.21 ร้อยละ 96.44 ร้อยละ 97.32 และร้อยละ 96.77 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 1,285.12 ล้านบาท 1,278.60 ล้านบาท 1,004.29 ล้านบาท และ 1,217.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.79 ร้อยละ 3.56 ร้อยละ 2.68 และร้อยละ 3.23 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2564 – 2566 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 940.95 ล้านบาท ลดลง 735.94 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 133.69 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,328.32 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,060.28 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,624.90 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,350.97 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,317.70 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,245.29 ล้านบาท และในปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 526.51 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,245.52 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,601.41 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 644.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน

ขณะเดียวกัน สำหรับปี 2564 – 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 3,269.26 ล้านบาท 615.03 ล้านบาท และ 660.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2564 ของกองทรัสต์ WHART มีสาเหตุหลักรายการเงินสดรับจากหุ้นกู้เท่ากับ 5,500.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน 3,633.83 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้เท่ากับ 3,500.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 2,104.24 ล้านบาท สำหรับปี 2565 รายการเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,385.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุนเท่ากับ 2,054.57 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 2,324.22 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้เท่ากับ 1,950.00 ล้านบาท และสำหรับปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีรายการเงินสดรับจากการเพิ่มทุนเท่ากับ 1,880.63 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 2,519.83 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้เท่ากับ 1,500.00 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 604.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดจ่ายดอกเบี้ย และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

7. สภาพะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในกองทรัสต์ WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้า ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

7.1 เศรษฐกิจไทยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้นส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมสาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ร้อยละ	2565	2566					2567
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.5	1.9	2.6	1.8	1.4	1.7	2.2 - 3.2
การลงทุนรวม ^{/1}	2.3	1.2	3.1	0.4	1.5	(0.4)	2.5
ภาคเอกชน	4.7	3.2	2.8	1.4	3.5	5.0	3.5
ภาครัฐ	(3.9)	(4.6)	4.2	(2.1)	(3.4)	(20.1)	(1.8)
การบริโภคเอกชน	6.2	7.1	5.9	7.3	7.9	7.4	3.0
การอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล	0.1	(4.6)	(6.0)	(4.3)	(5.0)	(3.0)	1.5
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{/2}	5.4	(1.7)	(3.8)	(5.0)	(2.0)	4.6	2.9
ปริมาณ ^{/2}	1.2	(2.9)	(5.7)	(5.3)	(3.1)	3.2	2.4
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{/2}	14.0	(3.1)	0.5	(6.6)	(10.7)	6.1	4.4
ปริมาณ ^{/2}	1.2	(3.6)	(3.5)	(4.8)	(10.4)	5.3	3.2
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	(3.2)	1.3	2.7	(0.8)	2.1	1.2	1.4
เงินเฟ้อ	6.1	1.2	3.9	1.1	0.5	(0.5)	0.9 - 1.9

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 ของ NESDC ฉบับวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

หมายเหตุ: /1 การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

/2 ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนและการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับมูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกายาวตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

ปัจจัยสนับสนุน

- (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก สะท้อนจากมูลค่าการส่งออกของไทยที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 4.6 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 เป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส โดยมีสินค้าส่งออกสำคัญที่ขยายตัวดี อาทิ ข้าว ยางพารา คอมพิวเตอร์ ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า และชิ้นส่วนยานยนต์ สอดคล้องกับการส่งออกของเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียส่วนใหญ่ ที่ฟื้นตัวดีขึ้นนับตั้งแต่ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้ดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2567 ดังจะเห็นได้จากข้อมูลล่าสุดในเดือนมกราคม 2567 มูลค่าการ

ส่งออกสินค้าของเกาหลีใต้ ได้ในวัน และเวียดนาม ขยายตัวร้อยละ 18.0 ร้อยละ 18.1 และร้อยละ 42.0 นับเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 20 เดือน 21 เดือน และ 33 เดือน ตามลำดับ เช่นเดียวกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่เริ่มเห็นสัญญาณการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ โดยในเดือนมกราคม 2567 ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อโลกภาคอุตสาหกรรมปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 50.0 สูงสุดในรอบ 17 เดือนสอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มปรากฏชัดเจนมากขึ้น ต่อเนื่องนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักและการสะสมสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

(2) **การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการลงทุนภาคเอกชน** สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวดีของการนำเข้าในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ทั้งมูลค่าและปริมาณการนำเข้ากลับมาขยายตัวร้อยละ 6.1 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ เป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการนำเข้าสินค้าวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลาง รวมทั้งการนำเข้าสินค้าทุน ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 11.8 ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนมูลค่า 8.4 แสนล้านบาทในปี 2566 สูงสุดในรอบ 5 ปี เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 5.9 แสนล้านบาท และ 4.7 แสนล้านบาท ในปี 2564 และ 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 และร้อยละ 25.3 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ และชิ้นส่วนและการเกษตรและแปรรูปอาหาร สอดคล้องกับการดำเนินมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่สำคัญภายใต้ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี ขณะเดียวกัน พบว่าข้อมูลยอดขายหรือเข้าพื้นที่ในอุตสาหกรรมในปีงบประมาณ 2566 (เดือนกันยายน 2565 - ตุลาคม 2566) มีจำนวน 6,096 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 202.0 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นพื้นที่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 5,148 ไร่ และนอกพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก 948 ไร่ คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 199.8 และร้อยละ 216.8 ตามลำดับ

(3) **การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ** โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ได้แก่ (1) แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะทรงตัวในระดับต่ำ ล่าสุดในเดือนมกราคม 2567 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ (1.1) ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะปรับตัวเพิ่มขึ้นและกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินมีแนวโน้มที่จะผ่อนคลายลงมากขึ้น และสอดคล้องกับแนวโน้มทิศทางดอกเบี้ยของธนาคารกลางสำคัญๆ (2) การปรับตัวดีขึ้นของตลาดแรงงาน โดยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.81 ลดลงต่อเนื่องจากร้อยละ 0.99 ในไตรมาสก่อนหน้า และอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 32 ไตรมาส ขณะที่สัดส่วนผู้ประกันตนที่ได้รับประโยชน์กรณีว่างงานตามมาตรา 33 อยู่ที่ร้อยละ 1.74 ของจำนวนผู้ประกันตนทั้งหมด ลดลงจากร้อยละ 1.93 ในไตรมาสก่อนหน้า และ (3) ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนมกราคม 2567 อยู่ที่ระดับ 62.0 นับเป็นระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือน

(4) **การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว** ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) มาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศสำคัญ ได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย และไต้หวัน (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่จะกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทย อาทิ งานเทศกาลน้ำโลก (Maha Songkran

World Water Festival) ซึ่งจะจัดในช่วงเดือนเมษายน 2567 และโครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทยเที่ยวได้ทุกวัน ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นต้น

7.2 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

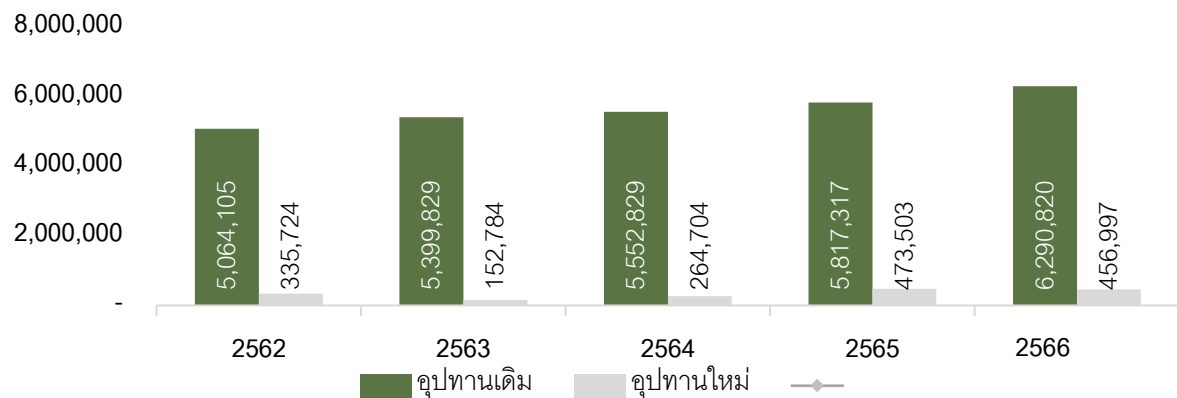
การส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐานของประเทศโดยรัฐบาลในช่วงเวลาที่ผ่านมาเช่น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ทำให้ส่งผลดีกับธุรกิจขนส่ง เนื่องจากการขนส่งเกิดความสะดวกเชื่อมต่อโครงข่ายคมนาคมได้ครอบคลุมมากขึ้น ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าไปเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลา และแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3 – 1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 - 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยคลังสินค้าใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

อุปทานคลังสินค้า

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,747,817 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 456,997 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา

อุปทานเดิมและอุปทานใหม่ของคลังสินค้าปี 2562-2566

หน่วย: ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 33.6 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.8 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 12.6 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.8 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าในแต่ละจังหวัดปี 2566 (ร้อยละ)

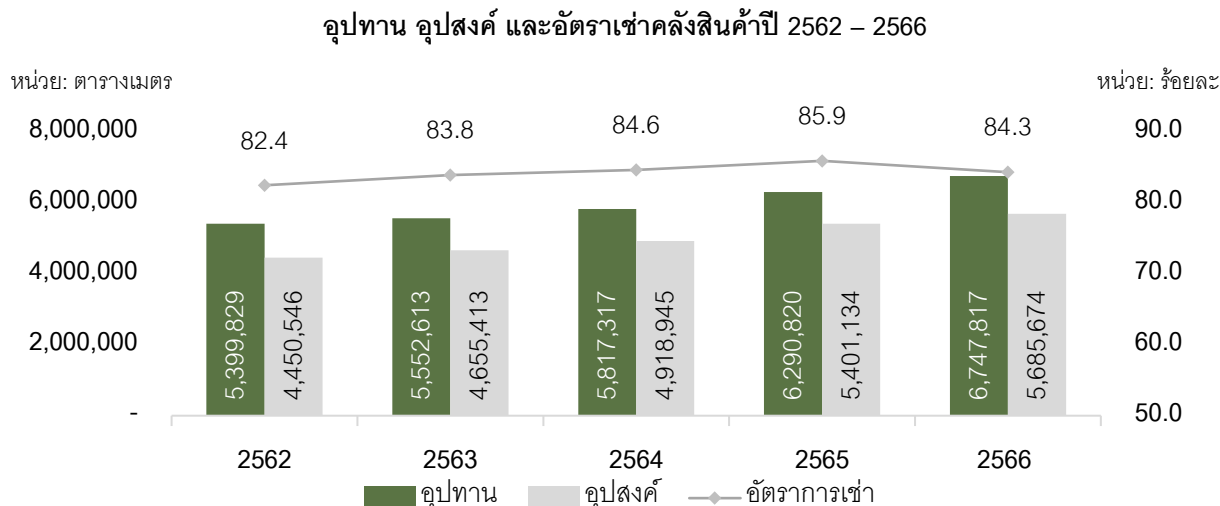
จังหวัด	อุปทาน (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	33.6%
ชลบุรี	25.8%
พระนครศรีอยุธยา	12.6%
ฉะเชิงเทรา	11.8%
กรุงเทพมหานคร	5.6%
ระยอง	4.5%
ปทุมธานี	3.2%
ขอนแก่น	0.2%
ลำพูน	0.2%
ปราจีนบุรี	0.2%
สระบุรี	0.7%
สุราษฎร์ธานี	0.7%
สมุทรสาคร	0.6%
นนทบุรี	0.2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อุปสงค์คลังสินค้า

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,685,674 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,747,817 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 284,540 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.3 ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 85.9



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART

อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าปี 2566 แยกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปทาน (ตารางเมตร)	อุปสงค์ (ตารางเมตร)	อัตราเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	2,269,237	2,042,314	90.0%
ชลบุรี	1,743,327	1,237,762	71.0%
พระนครศรีอยุธยา	850,857	748,755	88.0%
ฉะเชิงเทรา	795,678	676,326	85.0%
กรุงเทพมหานคร	377,449	373,675	99.0%
ระยอง	301,960	253,646	84.0%
ปทุมธานี	220,406	189,550	86.0%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100.0%
ลำพูน	11,809	11,809	100.0%
ปราจีนบุรี	16,039	13,878	86.5%
สระบุรี	47,615	26,189	55.0%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.0%
สมุทรสาคร	41,771	40,101	96.0%
นนทบุรี	11,500	11,500	100.0%
รวม	6,747,817	5,685,674	84.3%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2566 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2566 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณ เศรษฐกิจตะวันออก บริเวณตอนเหนือกรุงเทพ และ บริเวณ สมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี พ.ศ. 2566 ยังมีตัวเลขที่ดีทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ พาณิชยกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ปิโตรเคมี อาหาร และ การแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมาการพัฒนาอุปทานคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่กดดันมากขึ้นในอนาคตโดยเฉพาะผู้ประกอบการคลังสินค้ารูปแบบดั้งเดิมที่ไม่ได้มีการออกแบบที่รองรับการใช้ประโยชน์เพียงพอ บางพื้นที่ยังพบภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน ผู้พัฒนารายใหญ่มุ่งเน้นในการสร้างคลังสินค้าสีเขียว เพื่อดึงดูดผู้เช่าที่มีการดำเนินการตามหลักการ ESG (Environmental, Social and Governance) และการพัฒนารูปแบบดังกล่าวจะช่วยทำให้ราคามีการปรับตัวสูงขึ้น