ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

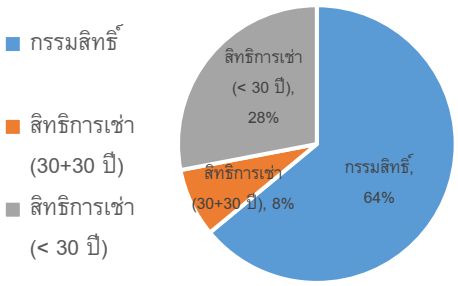
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	8 ธันวาคม 2557

Market Cap	9,122.35 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2563	13.30 บาท
จำนวนหน่วย	2,777.00 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	30,413.17 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.9518 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	29,084.08 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0241 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	1.21 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถัวน้ำหนัก (WALE)	3.46 ปี

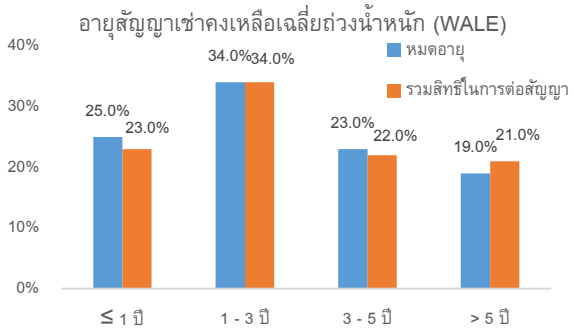
สัดส่วนการลงทุน

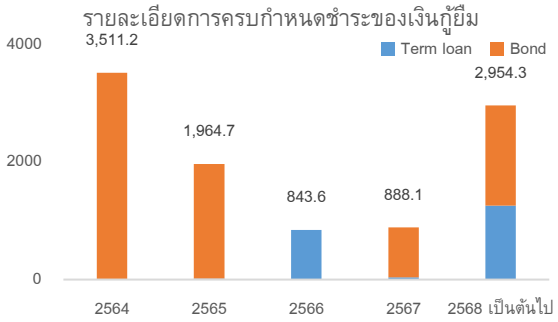
100% ลงทุนทางตรง



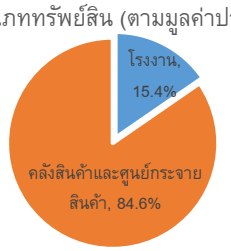
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	42,595.00 ล้านบาท
หนี้สินรวม	12,181.83 ล้านบาท
ส่วนทุน	29,084.08 ล้านบาท
กำไรสะสม	1,329.08 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 23.86
Credit Rating	A Stable

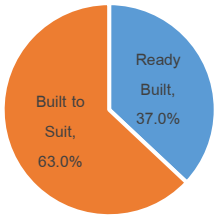




ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



ลักษณะอาคาร (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการบริเวณบางนา - ตราด	กรรมสิทธิ์	12,816.8	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด บริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์แนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
	สิทธิการเช่า	9,907.9	
โครงการบริเวณอยุธยา – สระบุรี	กรรมสิทธิ์	6,539.5	
	สิทธิการเช่า	1,184.8	
โครงการบริเวณชลบุรี - ระยอง	กรรมสิทธิ์	5,369.0	
	สิทธิการเช่า	-	
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	-	
	สิทธิการเช่า	791.6	

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2563 นั้น แสดงโดยใช้ราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ https://investor.whareit.com/misc/appraisal-report/whart-appraisal-report-th.pdf

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
1. สำนักงานประกันสังคม	435,988,421	15.70%
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	416,577,262	15.00%
3. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.93%
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	108,152,166	3.89%
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	95,719,241	3.45%

Foreign Limit : 49.00% Current Foreign holding : 2.97%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ปี 2557	0.0282	-	0.0282
ปี 2558	0.3047	0.3719	0.6766
ปี 2559	0.5392	0.2200	0.7592
ปี 2560	0.6097	0.1335	0.7432
ปี 2561	0.6390	0.1195	0.7585
ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
รวมผลตอบแทน	**3.5100**	**0.9759**	**4.4859**

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 5 จำนวน 241,426,600 หน่วย*	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 (บาทต่อหน่วย)**
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	5.94%
ประมาณการการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วย	-
รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	**5.94%**

* จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ WHART ที่ออกและเสนอขายสุดท้ายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ 241,426,600 หน่วย ที่ใช้ในการคำนวณในประมาณการนี้ แต่ไม่เกิน 255,200,000 หน่วย

** อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 สอบทานโดยผู้สอบบัญชี เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 เทียบกับราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 ที่ราคา 13.30 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	**13.30 บาทต่อหน่วย**[/1]
- กระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[/2] โดยคำนวณจากรายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระฉบับลงวันที่	1 มีนาคม 2563 1 เมษายน 2563 1 พฤษภาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2563
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)[/3]	10.00% - 15.00%
- สัดส่วนการกู้ยืม[/4]	25.00%
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้[/5]	3.00%
Expected IRR[/6]	7.47%

[/1] อ้างอิงจากราคาปิดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

[/2] กระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อ้างอิงจากรายงานประเมินทรัพย์สินประจำปี ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) อ้างอิงจากรายงานประเมินทรัพย์สินประจำปี ณ ตอนเข้าลงทุน

[/3] สามารถศึกษาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 1 ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

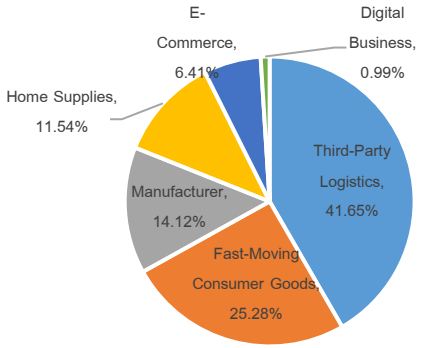
[/4] สมมติฐานสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ได้แก่ 25% นั้น เป็นเพียงสมมติฐาน ไม่ได้แสดงถึงสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่แท้จริงของกองทรัสต์ ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริง ขึ้นอยู่กับโครงสร้างทางการเงิน รวมถึงความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์ โดยสมมติฐานดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการ และไม่ได้สะท้อนถึงสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่แท้จริงของกองทรัสต์

/5 สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ 3% ต่อปี เป็นเพียงสมมติฐาน โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่แท้จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาวะของตลาดเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

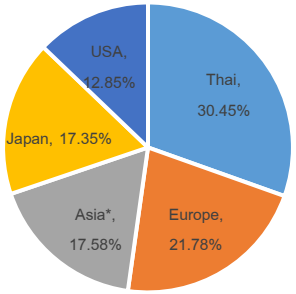
[/6] Expected IRR คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสด โดยอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระฉบับล่าสุด และปรับปรุงด้วยสมมติฐานในระดับชั้นของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ สัดส่วนการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม การคืนเงินกู้ยืม รวมถึงอัตราส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เทียบกับราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 โดย Expected IRR ตามตารางข้างต้นเป็นเพียงประมาณการ และไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานและผลตอบแทนที่แท้จริงของกองทรัสต์

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

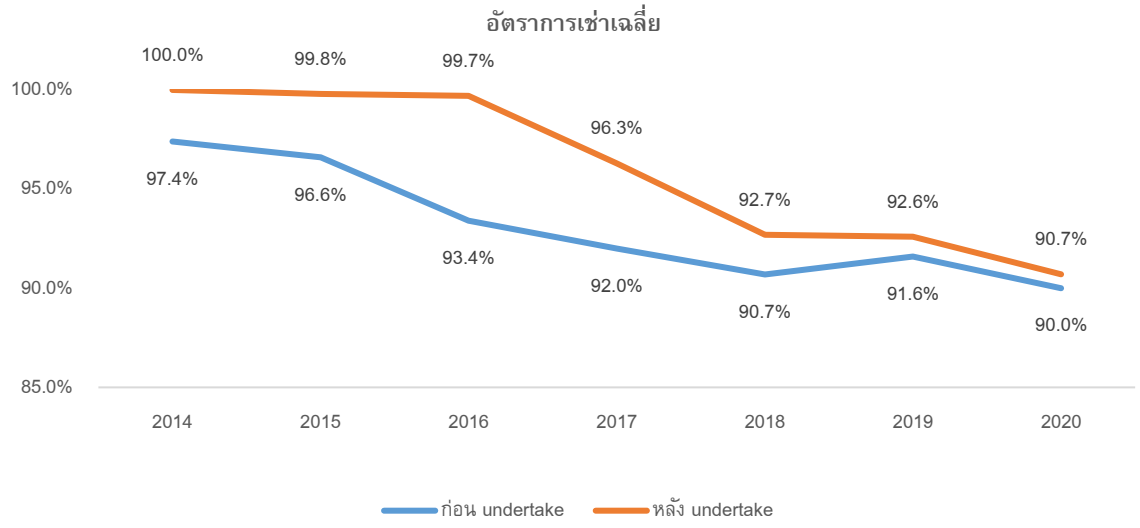
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

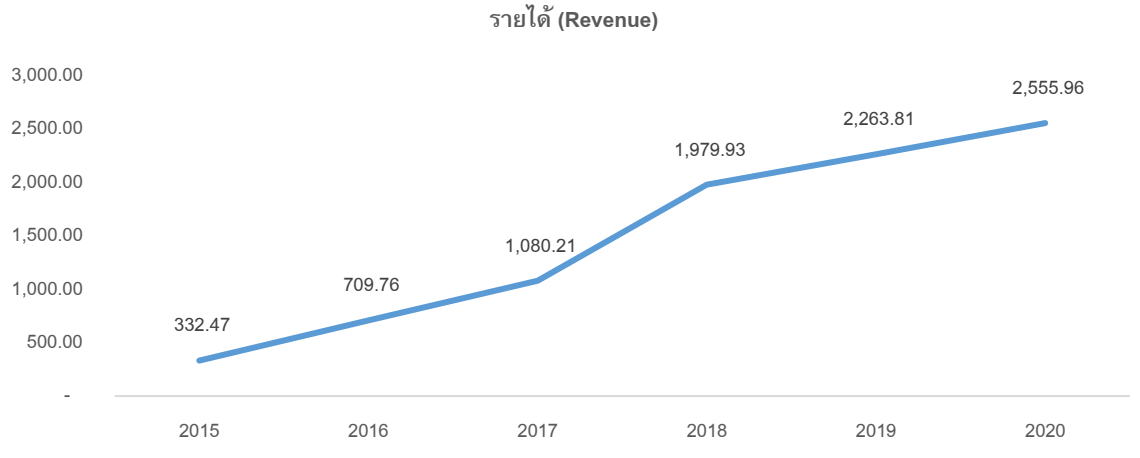


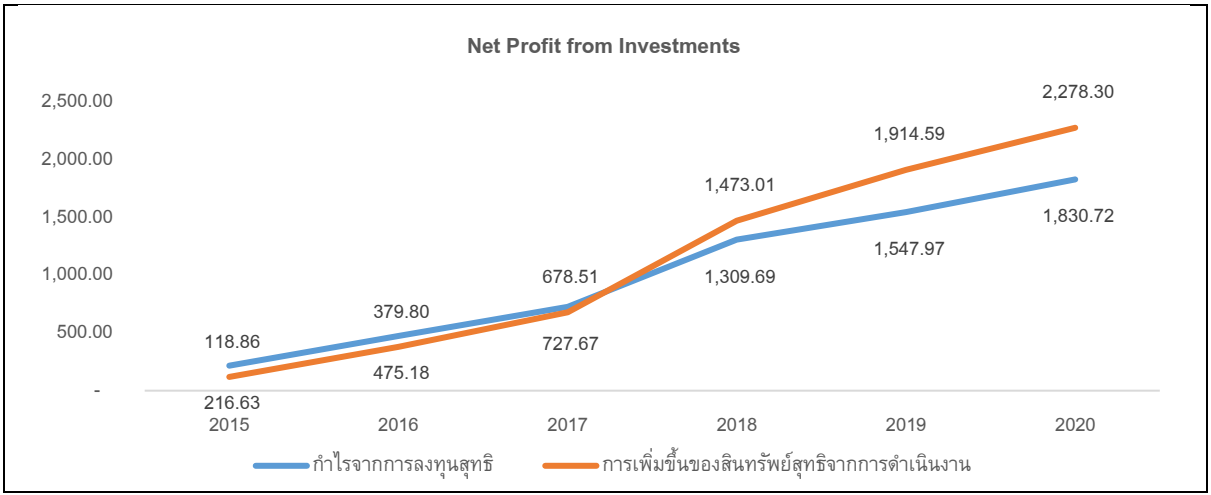
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



ผลการดำเนินงาน







ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	2,513,311,919	2,234,948,232	1,927,166,295
รายได้อื่น (บาท)	42,652,470	28,864,320	52,761,671
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	431,353,819	373,343,053	335,820,493
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	293,892,849	342,495,062	334,420,046
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	1,830,717,721	1,547,974,437	1,309,687,427
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,278,297,327	1,914,591,421	1,473,007,823
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	2,776,997,063	2,554,629,507	2,248,454,220
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.9518	10.6926	9.7770
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.8204	0.7495	0.6551
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	4.95	4.74	5.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	26.12	24.96	28.99

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 42,595.00 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 12,181.83 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 30,413.17 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 29,084.09 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,329.08 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9518 บาท

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 2,555.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.15 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.91 จากปี 2562 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 725.24 ล้าน

บาท เพิ่มขึ้น 9.40 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.31 จากปี 2562 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์ WHART มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 นอกจากนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 447.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.96 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 22.08 จากปี 2562 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2563 เท่ากับ 2,278.30 ล้านบาท หรือ 0.8204 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 363.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 19.00 จากปีก่อน

ทั้งนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) 2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ 3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) โดยมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 5.34%[1]

หมายเหตุ : [1] อ้างอิงจากประมาณการกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย และราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHART ที่ราคา 14.88 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2563

☑ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ .....

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 10,161,900,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 23.86 โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวน 2,161,900,000 บาท และเป็นหุ้นกู้จำนวน 8,000,000,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริงในปี **2563** (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	58,797,740	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	40,653,884	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,625,879	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	69,277,096	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	202,742,759	ตามที่จ่ายจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง
1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
1.3. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
1.5. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
1.6. ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญาและการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า
1.7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ
1.8. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด
1.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit
1.10. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของโครงการ Healthcare
1.11. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า
1.12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
1.13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์
1.14. ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกของโครงการที่เพิ่มขึ้น
1.15. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระบบท่อระบายน้ำของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART
2.1. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
2.3. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
2.4. ความเสี่ยงจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์ WHART

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
3.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ
3.3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน
3.4. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART
4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมิน

4.3. ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ WHART อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART
4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4.5. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ
4.6. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	**บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**
ที่อยู่	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม. 7 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	02-753-3159
ทรัสตี	**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	29,084,083,653 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์

จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรมแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

<u>เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี</u>

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2563 สรุปสาระสำคัญการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	588,748,000
2.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า และสำนักงาน	980,670,000
3.	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	1,664,549,000

2. วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 คือ 3 ธันวาคม 2563

3. ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน)

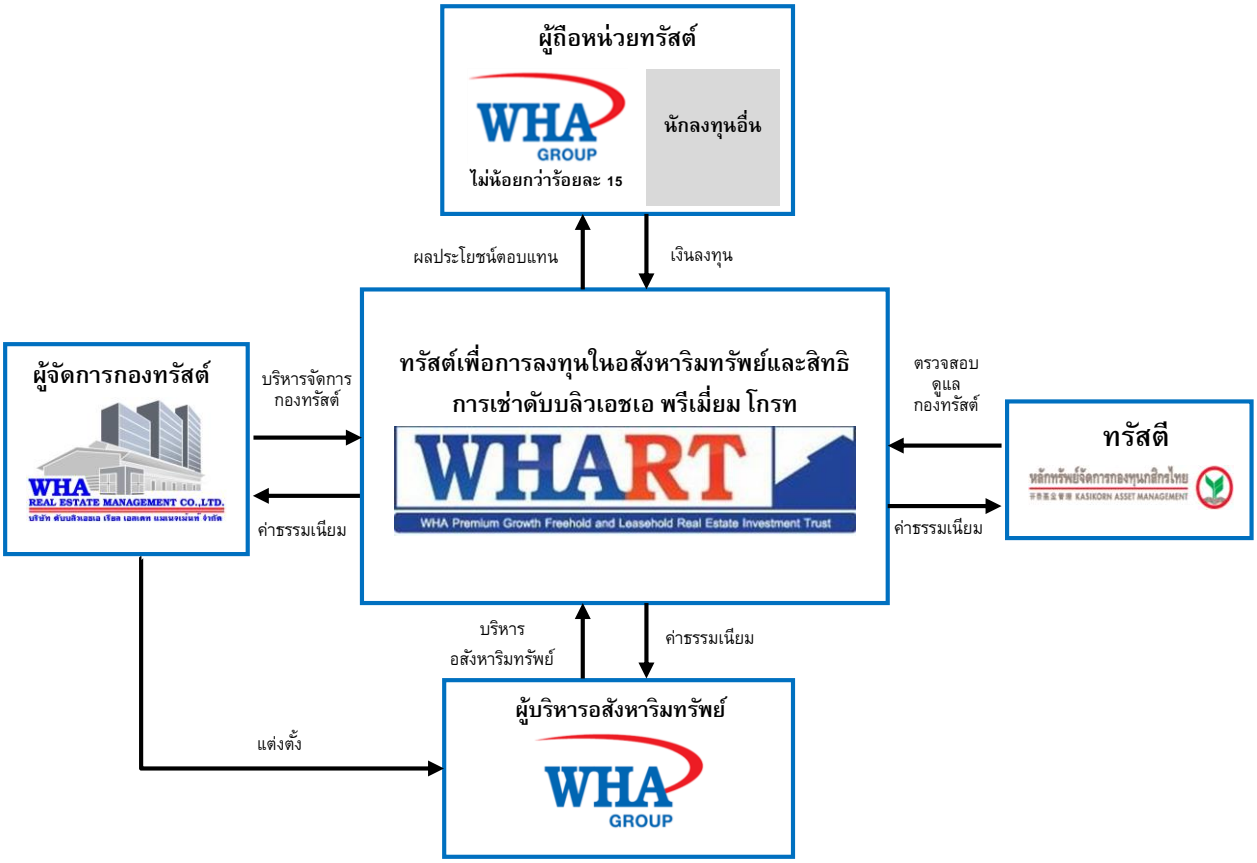
4. ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้

   4.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

   4.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

   4.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด

2.3 โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ WHART มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด หรือ KASSET ทำหน้าที่เป็นทรัสตี มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ WHART และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHA ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
2	บางนา-ตราด กม. 18 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	72,179.48	666, และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	59,835.00	5533, 5534, 8504, และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	ชลหารพิจิตร กม.4 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	80,745.55	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	68,384.20	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
5	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,204.00	28892, 28895, และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	50692, และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
7	ชลหารพิจิตร กม.5 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	62,105.25	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	95,110.00	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 42287, 45003, และ 45005	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99	1	51	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00
9	เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Kao	42,310.44	5893, 5894, 5914, 119813, 147436, และ 147437	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46	3	81	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
10	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน	โครงการ Triumph (เดิม Primus)	14,320.80	3164	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร	29	3	91.2	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
		รวม WHAPF				อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง						
11	บางนา-ตราด กม. 20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M	73,022.44	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045, 33046	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83	0	81	สิทธิการเช่า	-	-
12	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะอิน	36,000.00	35483, 35484 และ 35485	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30	2	53	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
13	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Ducati	20,285.00	20261, 22336, 22337 และ 23081	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27	1	53.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
14	บางนา-ตราด กม. 20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Healthcare	52,706.84	813, 23070, 29158, 29325, และ 31292	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47	0	66	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
15	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	55,372.40	1111, 1113, 21772 และ 36396	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48	0	26.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
16	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39	0	18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
17	บางนา-ตราด กม. 19 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	68,901.95	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71	0	5.5	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
18	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	47,221.00	106329 (บางส่วน), และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50	1	47.4	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
19	อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12	2	52	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
20	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	15,568.79	34269, และ 39798	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25	3	32.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
21	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	14,084.00	134435 (บางส่วน)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17	0	15	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
22	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ DSG WHASIL	16,620.00	36360	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	8,964.00

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
23	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61	30434, 45496 และ 45497	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
24	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	39,607.00	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43	2	54.5	สิทธิการเช่า	26,112	-
25	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ DTS	5,431.00	52853	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6	0	77.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
26	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ Roechling	9,977.00	198090	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12	1	97.8	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
27	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	16,152.44	106329 (บางส่วน)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21	0	64.80	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
28	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	73,049.00	30897, และ 28088	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75	2	8.80	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	61,482.00	-
29	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	50,628.00	21941, 21942, 21943, 21944, 21945 และ 22993	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56	2	47.4	สิทธิการเช่า	-	-
30	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	19,599.00	64059	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21	1	70.5	กรรมสิทธิ์	-	3,055
31	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	44,783.00	93110	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50	0	0	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
32	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	64,407.00	5731, 21940, 21941, 21942, 21944, และ 21945	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44	0	91.80	สิทธิการเช่า	-	-
	รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			**1,412,139.60**			**1,497**	**2**	**48.2**		**427,572.29**	**32,650.19**

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

2.4.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพิ่มทุนครั้งที่ 2 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณบางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	12,816.8	10,253.2
	สิทธิการเช่า	9,907.9	6,537.4
โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	5,369.0	3,241.6
	สิทธิการเช่า	-	-
โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	6,539.6	3,957.6
	สิทธิการเช่า	1,184.8	864.2
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
	สิทธิการเช่า	791.6	424.8
รวม		36,609.6	25,278.7

ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2563 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	180 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2563
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.50 - 7.00

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	442 - 120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00	ร้อยละ 10.00

สมมติฐาน	ปี 2563	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2563
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	330 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 2 - 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5%

2.4.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	531.6	533.0	430.3	491.7

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	901.7	902.0	561.5	823.6
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	1,506.7	1,516.0	1,130.8	1,331.1
รวม	**2,940.0**	**2,951.0**	**2,122.6**	**2,646.3**

หมายเหตุ: ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดและบริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ราคาประเมิน ณ 1 มกราคม 2564

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(2) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2563
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	360 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 - 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

หมายเหตุ: *อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

คำอธิบายเพิ่มเติม

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานภาพทางการตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

2.4.3 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

2.4.3.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

ในปี 2563 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	3 ธันวาคม 2563
ราคา	588,748,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	3 ธันวาคม 2563
ราคา	980,670,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	3 ธันวาคม 2563
ราคา	1,664,549,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

2.4.3.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานสำหรับกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 2.4.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า

2.4.3.3 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	321,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	376,828
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการ ประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	81,799,581
รวมค่าใช้จ่าย	**82,497,409**

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

2.4.3.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

2.4.3.5 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่หกในราคารวมสูงสุดไม่เกิน 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยราคาสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ประมาณร้อยละ 10.00 ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ โดยมีเหตุผลดังนี้

1) การจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วยให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเทียบเคียงกับผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

   - อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สอบทานโดยผู้สอบบัญชี ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรก เท่ากับ 0.795 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีแรกเท่ากับร้อยละ 5.34 (คำนวณจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการ (ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563) เท่ากับ 14.88 บาทต่อหน่วย) ทั้งนี้ ในกรณีที่คำนวณจากราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ (13.80 บาทต่อหน่วย) ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะเท่ากับร้อยละ 5.76
   - ทั้งนี้ ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนข้างต้นนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ตามหลักสมมติฐาน และจากราคาปิดเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART (15 วันทำการ) โดยไม่ได้เป็นการรับประกันถึงอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย
   - จากการคำนวณข้างต้น กรณีที่กองทรัสต์ WHART ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วน หรือกรณีที่ใช้เงินกู้ยืมในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น น่าจะทำให้ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (การเพิ่มทุนครั้งที่ห้า) ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้างต้น เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของทุน อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- นอกจากนี้ ประมาณการอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART (มีการกู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน) สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน กล่าวคือ อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ชื่อย่อหลักทรัพย์	มูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (ล้านบาท)	ราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ*[1] (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)*[2]	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) (ร้อยละ)*[3]
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold and Leasehold)				
FTREIT	40,803.46	14.26	4.68%	4.68%
AIMIRT	6,944.95	13.35	5.66%	5.66%
AMATAR	4,991.83	10.35	6.77%	6.77%
สิทธิการเช่า (Leasehold)				
HREIT	9,913.24	8.08	9.16%	9.16%
ค่าเฉลี่ยรวม			**5.85**	**4.84**
WHART	42,254.16*[4]	14.88	5.34%*[5, 6, 7]	5.34%*[5]

หมายเหตุ: *[1] คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563

*[2] อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ FTREIT AIMIRT AMATAR และ HREIT คำนวณจากเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) คำนวณเฉลี่ย 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม2563

*[3] อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมเงินลดทุนจากการประกาศการจ่ายเงินลดทุน ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลังดังกล่าว FTREIT AIMIRT AMATAR และ HREIT ไม่มีการประกาศจ่ายเงินลดทุน

*[4] อ้างอิงประมาณการสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกจำนวน 42,254.16 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวมเดิมของกองทรัสต์ WHART จำนวน 39,020.19 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งเป็นวันสิ้นงวดงบการเงินไตรมาสล่าสุด) และมูลค่าสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก จำนวนไม่เกิน 3,233.967 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

*[5] อ้างอิงจากประมาณการกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 3,233.967 ล้านบาท โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วยและราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHART ที่ราคา 14.88 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

*6 ในกรณีที่คำนวณจากราคาตลาดปิดสูงสุด (15.00 บาทต่อหน่วย) และต่ำสุด (14.60 บาทต่อหน่วย) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันกล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม2563 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น

- ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับกรณีมีการใช้เงินกู้ยืมสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุน จะเท่ากับร้อยละ 5.30 – 5.44
- ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับกรณีไม่มีการใช้เงินกู้ยืมสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุน จะเท่ากับร้อยละ 5.25 - 5.39

*7 ในกรณีที่คำนวณจากราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ (13.80 บาทต่อหน่วย) ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น

- ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับกรณีมีการใช้เงินกู้ยืมสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุน จะเท่ากับร้อยละ 5.76
- ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับกรณีไม่มีการใช้เงินกู้ยืมสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุน จะเท่ากับร้อยละ 5.70

2) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และมีความน่าสนใจ

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนี้ มีลักษณะเป็นโครงการคลังสินค้าและโรงงานประเภท Built-to-Suit ทั้งสามโครงการ ในทำเลที่ตั้งศักยภาพ ซึ่งมีอายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ค่อนข้างยาว โดยอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 6.6 ปี ทำให้ภายหลังการเข้าลงทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการสร้างกระแสรายได้เพิ่มเติมที่ค่อนข้างมีความมั่นคงในระยะยาว จึงช่วยลดความเสี่ยงจากการกู้ยืม เช่น ความเพียงพอของกระแสเงินสดในการจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมได้ เป็นต้น

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักด้วยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเป็นรายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ สำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าลานจอด

รถและการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซล่าเซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

2.5.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

1. โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า
2. โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

ทั้งนี้ ภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่าได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น Racks และ Pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า

1) <u>พื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า</u>

สัดส่วนอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

<u>ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร</u>

ประเภทอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า	1,224,846.17	86.7
โรงงาน	187,293.43	13.3
รวม	**1,412,139.60**	**100.0**

ซึ่งรูปแบบอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน ประกอบไปด้วยโครงการที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1) อาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าให้เช่าของกองทรัสต์ WHART จะอยู่ในรูปแบบโครงการ Warehouse Farm ซึ่งจะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ (ก) Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) เป็นต้น และแบบ (ข) Ready-Built มาตรฐานสูง เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันท่วงที

โครงการ Warehouse Farm นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มากกว่า 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Ready-Built จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit นอกจากนี้ โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

1.2) อาคารโรงงาน

อาคารโรงงานให้เช่าของกองทรัสต์ WHART จะอยู่ในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยจะออกแบบผังโรงงานและวัสดุให้เหมาะสมกับกระบวนการผลิตและความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการผลิตของลูกค้ามีความต่อเนื่อง ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้าทั้งในด้านการลดต้นทุน และเกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิต

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามรูปแบบสัญญา ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบสัญญา

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Built-to-Suit	767,634.01	63.00
Ready-Built	450,950.69	37.00
รวม	1,218,584.70	100.00

2) พื้นที่หลังคาให้เช่าเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมด (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563		

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมด (ร้อยละ)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	23,976.30	5.61
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	50,641.04	11.84
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)	68,384.20	15.99
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	26,472.05	6.19
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)	50,143.60	11.73
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	59,986.30	14.03
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	37,303.80	8.72
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลำลูกกา)	3,971.00	0.93
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	9,100.00	2.13
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	26,112.00	6.11
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	10,000.00	2.34
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	61,482.00	14.38
รวม	**427,572.29**	**100.00**

2.5.3 ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะประกอบด้วย ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ และผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) <u>ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs)</u>

ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลัก

ของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น

2) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ

ผู้เช่ากลุ่มนี้เช่าอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน เพื่อผลิต เก็บ และกระจายสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภค ทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ตลอดจนในระหว่างภูมิภาคของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) อาทิเช่น ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG) เป็นต้น โดยสามารถแบ่งออกเป็น

2.1) กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากต่างประเทศ

กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากต่างประเทศ ซึ่งมีความต้องการและตระหนักถึงความสำคัญของศูนย์กระจายสินค้าที่มีความซับซ้อน และมีคุณภาพสูง ความแข็งแกร่งของพื้นอาคารที่สามารถทนต่อการรับน้ำหนัก รูปแบบการจัด Floor Plan และการจัดวางระยะห่างของเสาให้เหมาะสมกับการใช้งาน ระบบระบายอากาศและระบบควบคุมอุณหภูมิ นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพและการให้บริการ ภายหลังเข้าใช้พื้นที่เช่า บริษัทในกลุ่มนี้จึงมีความต้องการเช่าโครงการจากผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพมากกว่าผู้เช่ากลุ่มอื่น ๆ

2.2) กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ

กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมากลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จะทำการสร้างและจัดการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานด้วยตัวเอง อย่างไรก็ตามแนวโน้มรูปแบบการลงทุนเพื่อจัดเก็บและบริหารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานได้มีการปรับเปลี่ยนจากการลงทุนเอง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญ และมีความยืดหยุ่นต่ำ โดยพัฒนามาอยู่ในรูปแบบของใช้บริการของบุคคลภายนอก (Outsource) (แนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และ ประเทศอื่นๆ) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ทัดเทียมนานาชาติ

3) ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)

ตามแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีการซื้อสินค้าผ่านทางช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เพิ่มขึ้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้จะเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าทั้งจากผู้ประกอบการรายย่อยและรายใหญ่ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ และ

กระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคที่สั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ โดยจัดส่งทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	507,583.61	41.65
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	308,107.44	25.28
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม(Manufacturer)	172,066.48	14.12
ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies)	140,670.61	11.54
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	78,060.00	6.41
ผู้ให้บริการศูนย์ข้อมูล (Data Center)	12,096.56	0.99
รวม	**1,218,584.70**	**100.0 0**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	371,010.33	30.45
ญี่ปุ่น	211,424.25	17.35
ยุโรป	265,391.68	21.78
เอเชีย[2]	214,175.34	17.58
สหรัฐอเมริกา	156,583.10	12.85

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รวม	**1,218,584.70**	**100.00**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า)
[2] ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 3.46 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยหากคำนวณรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเฉลี่ยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเท่ากับ 3.95 ปี

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	299,267.93	24.56
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	413,027.33	33.89
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	277,247.99	22.75
มากกว่า 5 ปี	229,041.45	18.80
รวม	**1,218,584.70**	**100.00**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า)

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 53.81 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
3	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563
4	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ช้อปปี้ (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ซีโน แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
7	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด
9	บริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด
10	บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า)

2.5.4 อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

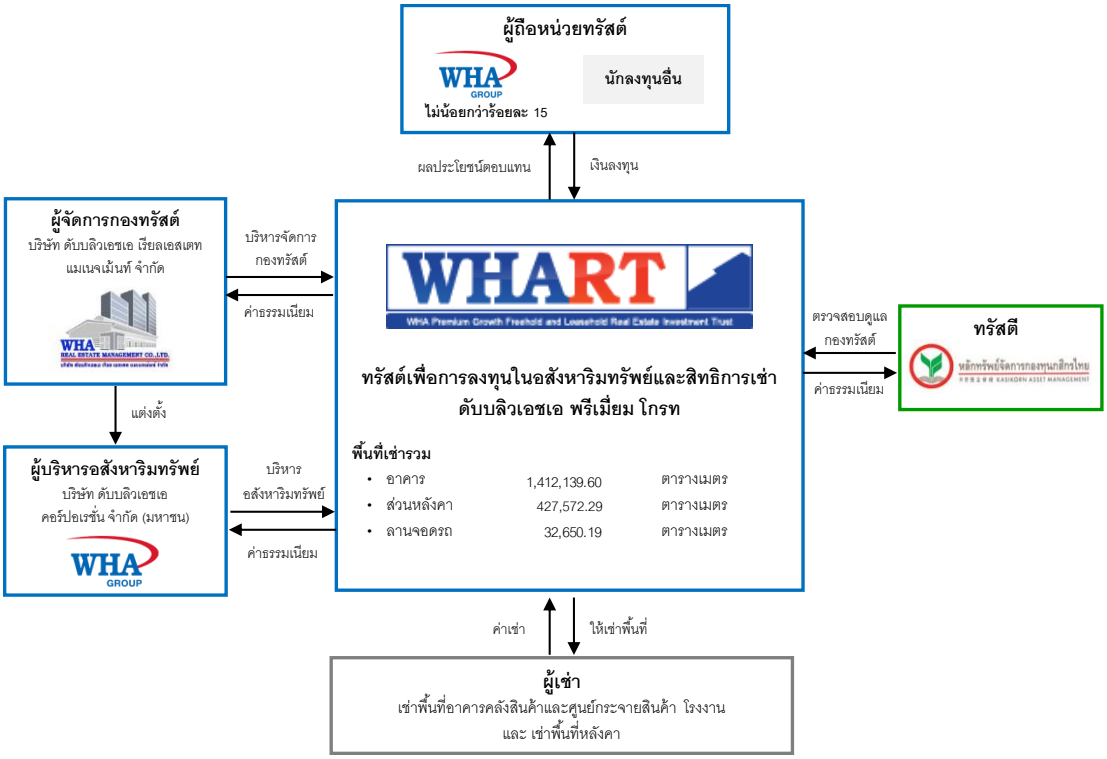
ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	2559	2560	2561	2562	2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (ก่อน undertake)[1]	93.4%	92.0%	90.7%	91.6%	90.0%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (หลัง undertake)[1]	99.7%	96.3%	92.7%	92.6%	90.7%

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปี โดยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า ไม่รวมพื้นที่เช่าของลานจอดรถและหลังคาของอาคารคลังสินค้า

2.5.5 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



2.5.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลัก ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี

ณ สิ้นปี 2563 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่รวมกว่า 2,493,980 ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดี

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ WHART เป็นรายปี ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอน

รายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) และค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง เฉพาะกรณีทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

เนื่องด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ WHART ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- การเลือกลงทุนในคลังสินค้า สำนักงาน หรือศูนย์กระจายสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ และมีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงต่อกองทรัสต์ WHART ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

   (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ

   (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHARTเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

   อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น

   (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ

   (ข) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว แต่ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

   ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผิดสัญญาในข้อนี้

2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ WHART และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนมีผลใช้บังคับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนในแต่ละครั้งให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ WHART ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสตีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

- สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ (วันที่ 15 ธันวาคม 2557) ข้อความที่สำคัญของสิทธิปฏิเสธก่อนปรากฏตามข้อ 3.1 ของสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 (แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2559) มีข้อความดังนี้

1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา[1]หรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

   (ก) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์”)

[1] หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(ข) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มิได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

- นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์
- พื้นที่นอกเหนือจากพื้นที่ข้างต้น ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์รวมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ WHART แล้วเท่านั้น

(ค) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (ก) หรือ (ข) ดังกล่าว

((ก) (ข) (ค) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญา[2] ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHART โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ตามข้อนี้สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการ

[2] หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHART

และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการนั้นแก่ผู้รับสัญญา

5) <u>กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ WHART</u>

เนื่องจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ WHART ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ WHART จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  1. ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART
  2. ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาและเงื่อนไขที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  1. การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  2. กองทรัสต์ WHART จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ WHART

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 รายละเอียดการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 10,161,900,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 23.86 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) <u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,161,900,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	450.00	-	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,350.00	ไม่เกิน 12 ปี	30 ธ.ค. 2558
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	640.00	ไม่เกิน 3 ปี	3 ธ.ค. 2563

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
4	เงินกู้ยืมระยะยาว	180.00	ไม่เกิน 3 ปี	3 ธ.ค. 2563

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับทรัสตี
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	- อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละ 1.50 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด - ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,000,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	3,000.00	2.26	3	30 มี.ค. 2561
		1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.69	2	1 ก.พ. 2562
		950.00	2.88	3	1 ก.พ. 2562
		850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	2.30	3	4 ธ.ค. 2562
		500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562

<u>สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</u>

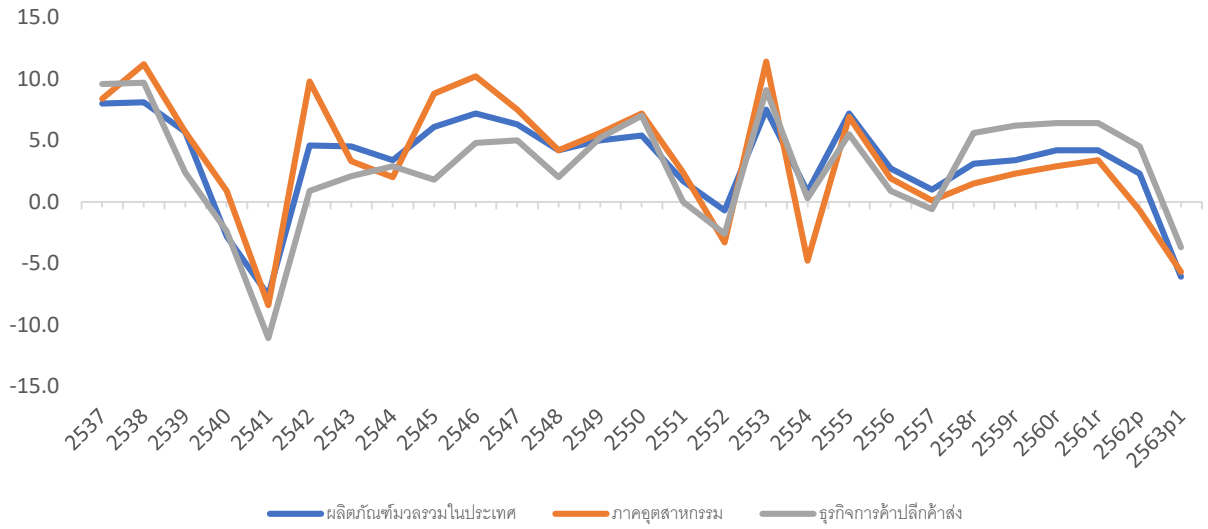
ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	ทุกๆ 3 เดือนนับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้
ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน	ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
หน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้	ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ดังต่อไปนี้ ● การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

	และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้โดยเคร่งครัด ● การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ● การไม่ก่อหลักประกัน นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้ ● การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย - กรณีมีเหตุผิดนัดใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น - กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาโตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ - เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสตีจะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสตี (หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ทรัสตีได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดนัด หรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความหรือการอนุญาโตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือผู้ถูกกล่าวหา ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี)) ● การเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้

	หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้เดิมแจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชื่อและที่อยู่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ได้รับการแต่งตั้ง และผู้ออกหุ้นกู้จะจัดหาบุคคลเพื่อแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ (ตามแต่กรณี) โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ทรัสตีทราบถึงการเกิดกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้ดังกล่าว • การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินกู้ หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ • การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้

3. **ภาพรวมอุตสาหกรรม**

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ภาคอุตสาหกรรม และธุรกิจการค้าที่สำคัญ ปี 2537-2563



หมายเหตุ : r = revised p = preliminary based annual figure p1 = without annual figure

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่า จะอยู่ที่ร้อยละ -0.9 และบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 7.0 ต่อ GDP ในปี 2562 โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.7 และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สองและที่สาม ตามลำดับ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การใช้จ่ายในหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 7.5 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นในกลุ่ม บริการสุขภาพ และกลุ่มบริการด้านการศึกษา ร้อยละ 4.9 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย กลุ่มการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และพลังงานขยายตัวร้อยละ 1.5 ส่วนการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคารลดลงต่อเนื่องร้อยละ 58.7 และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทน ขยายตัวร้อยละ 1.1 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ร้อยละ 1.8 ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน ลดลงร้อยละ 9.2 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 19.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการซื้อยานพาหนะลดลงร้อยละ 0.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 17.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนลดลงต่อเนื่องร้อยละ 12.4 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ในไตรมาสนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาส ก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.9 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามรายจ่ายค่าซื้อ สินค้าและบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ที่ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 4.4 และร้อย

ละ 3.0 ตามลำดับ โดยอัตราการเบิกจ่าย งบประมาณรายจ่ายประจำปีอยู่ที่ร้อยละ 28.6 (สูงกว่าร้อยละ 22.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีงบประมาณก่อน) รวมทั้งปี 2563 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.0 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 0.8

- การผลิตสาขาอุตสาหกรรม: ลดลงร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 5.3 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 สอดคล้องกับการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสที่3 ปี 2563 และสอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่ลดลงร้อยละ 0.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 8.1 ในไตรมาสก่อนหน้า
- เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก มีแนวโน้มการฟื้นตัวดีกว่าที่คาดของเศรษฐกิจประเทศหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งสหรัฐฯ จีน อินเดีย และกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ นอกจากนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีแนวโน้มที่จะได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก ความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนของประเทศพัฒนาแล้วที่จะทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและอุปสงค์ภายในประเทศฟื้นตัวเร็วกว่า ที่คาดการณ์ ส่งผลให้คาดว่าในปี 2564 เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกมีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.2 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ เป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.9 และร้อยละ 5.0 ในสมมติฐานการประมาณการครั้งก่อน ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ภาคการส่งออก และการผลิตภาคอุตสาหกรรมของไทยฟื้นตัวดีกว่าที่คาดการณ์
- ประมาณการการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาด ภายในประเทศระลอกใหม่ที่ทวีความรุนแรงขึ้นตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ส่งผลให้ภาครัฐดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในบาง พื้นที่นับตั้งแต่ในวันที่ 3 มกราคม 2564 โดยมีระดับความเข้มงวดของการควบคุมการเดินทางและปิดสถานที่แตกต่างกันออกไปตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรก ของปี 2564 ให้ฟื้นตัวได้อย่างล่าช้ากว่าที่คาดในการประมาณการครั้งก่อน โดยคาดว่าในปี 2564 การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 3.8

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไปทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ที่มาแรง คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

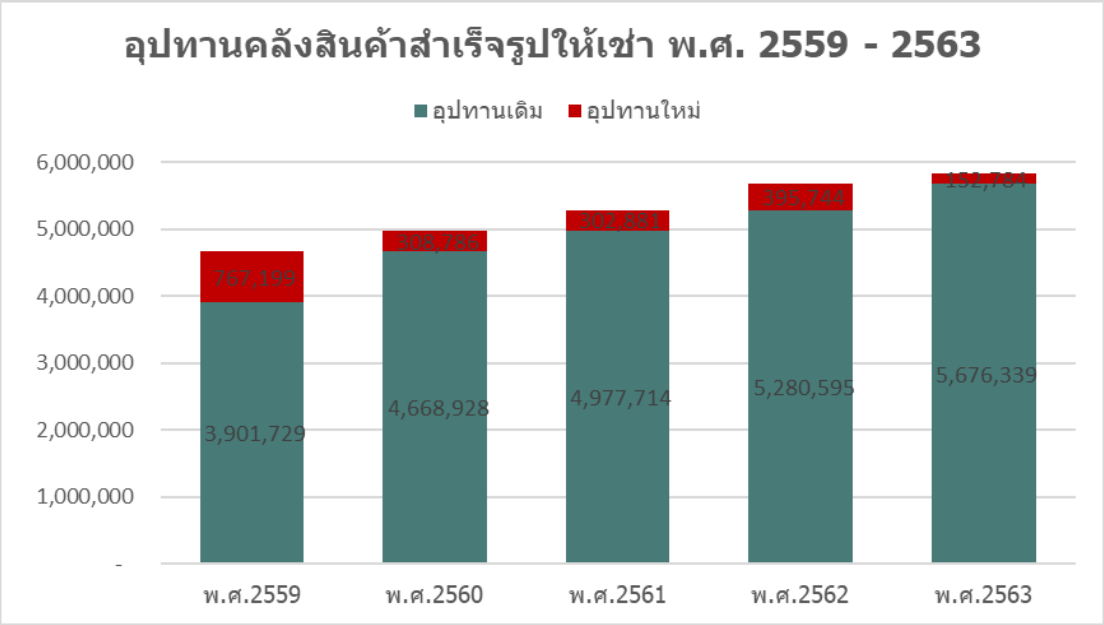
ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที

เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลาและแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3-1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

<u>อุปทานคลังสินค้าให้เช่า</u>

ณ ปลายปี พ.ศ. 2563 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,829,123 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 152,784 ตารางเมตร อุปทานใหม่ของปี พ.ศ. 2563 มีการชะลอตัวลงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.61 จากปี พ.ศ. 2562 อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในสองพื้นที่หลัก ได้แก่ อิสเทิร์นซีบอร์ด และ พื้นที่ สุวรรณภูมิ บางประกง โดยมีสัดส่วนของอุปทานในปี พ.ศ. 2563 ในพื้นที่สมุทรปราการ ร้อยละ 32.88 และชลบุรี ร้อยละ 23.86 ตามลำดับ

จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 767,199 ตารางเมตร และ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2560 ประมาณ 308,786 ตารางเมตร และ ในปี พ.ศ. 2561 ประมาณ 302,881 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2562 อุปทานใหม่เพิ่มสูงขึ้นเกือบ 400,000 ตารางเมตร ในหลายพื้นที่ คือ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดชลบุรี โดยมีอุปทานใหม่นอกเขตพื้นที่ศึกษาอย่าง จังหวัดปราจีนบุรี และสุราษฎร์ธานีเช่นกัน

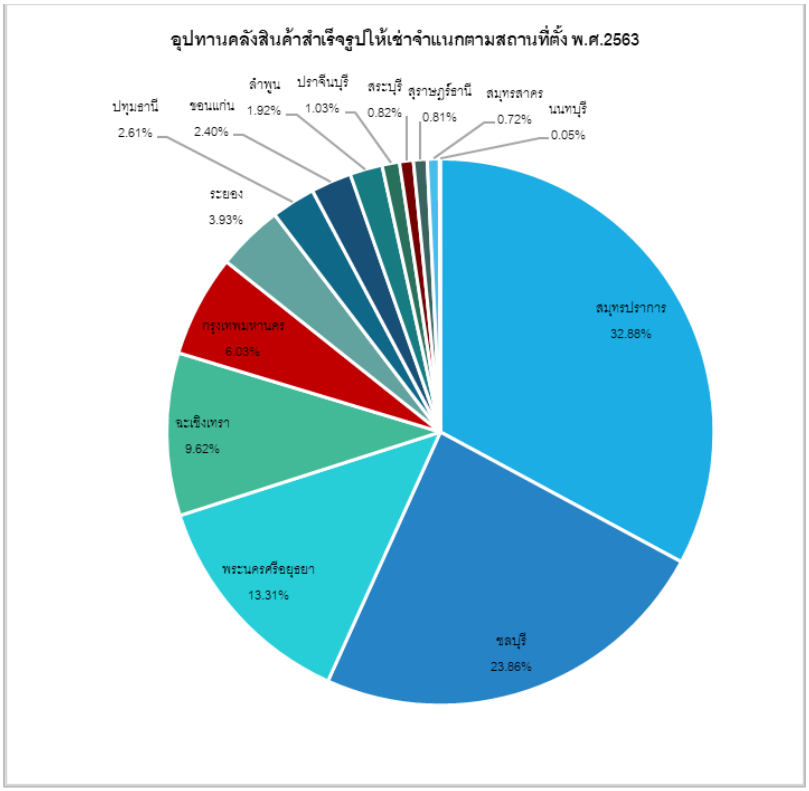


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปัจจุบันจังหวัดสมุทรปราการ ยังคงมีอุปทานส่วนใหญ่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.9 ของอุปทานทั้งหมด ปรับตัวสูงขึ้นที่ ประมาณ ร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับ ปี พ.ศ. 2562 จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯโดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคม

อุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอับดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.9 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือว่าเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ปิโตรเคมี,เครื่องใช้ไฟฟ้า,อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

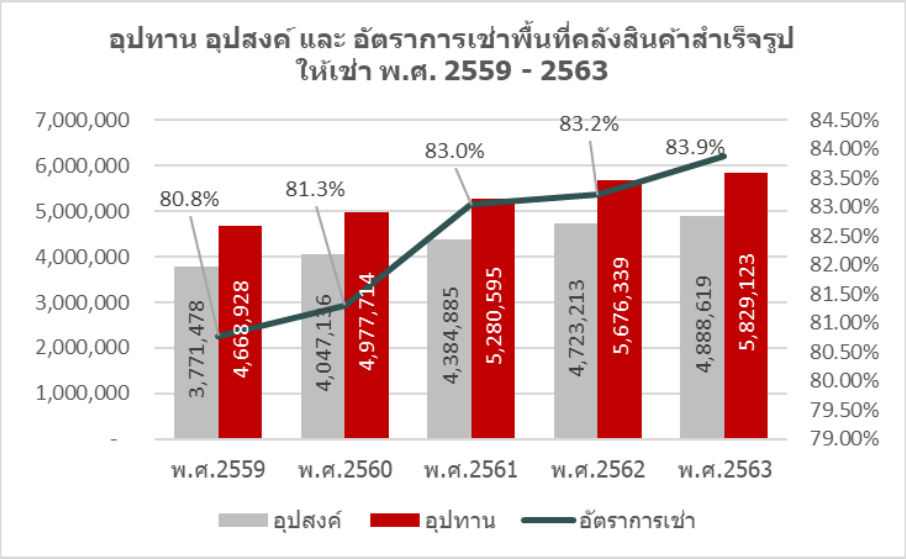
ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13.3 จังหวัดพระนครศรี อยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.6 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.0 และ 3.9และ 2.6 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2563 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,888,619 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,829,123 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2562 ประมาณ 165,406ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่อัตราร้อยละ 83.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.2 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.7



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอัตราการเช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2563 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดถึงร้อยละ 93.6 รองลงมาคือ บริเวณ พระนครศรีอยุธยา และ ปทุมธานี มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 88.4 และร้อยละ 87.7 ตามลำดับ ส่วนบริเวณสระบุรี เป็นบริเวณที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ต่ำ มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 48.4

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2563

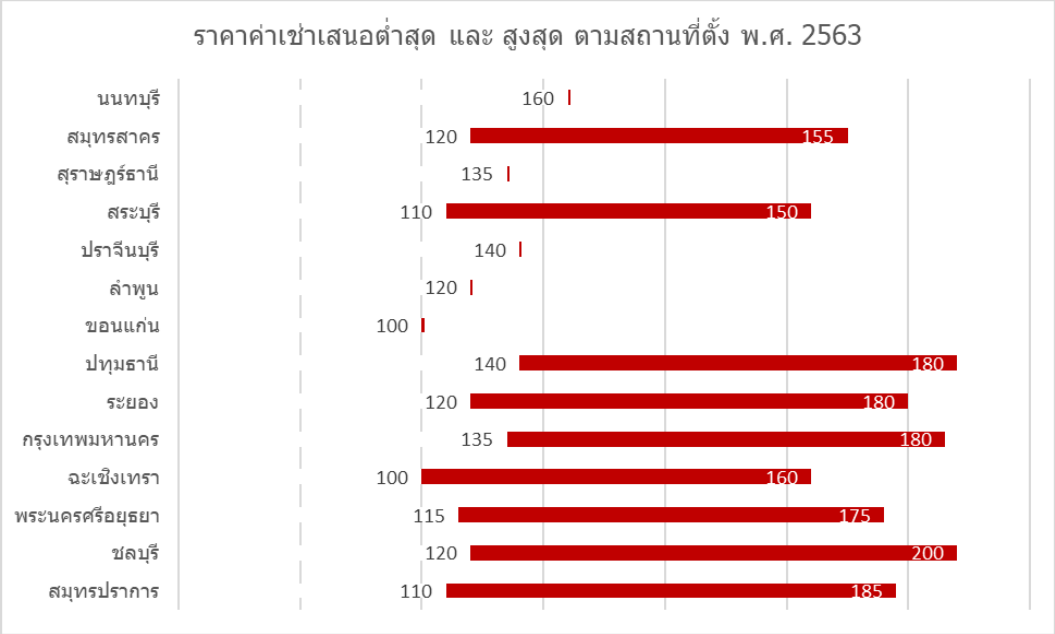
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	1,916,549.0	1,650,525.3	86.1%
ชลบุรี	1,391,006.0	1,122,058.3	80.7%
พระนครศรีอยุธยา	776,141.0	686,437.7	88.4%
ฉะเชิงเทรา	561,020.0	426,457.4	76.0%
กรุงเทพมหานคร	351,467.0	329,067.0	93.6%
ระยอง	229,033.0	180,882.0	79.0%
ปทุมธานี	152,248.0	133,567.6	87.7%
ขอนแก่น	139,902.0	139,902.0	100.0%
ลำพูน	112,000.0	51,692.3	46.2%
ปราจีนบุรี	60,020.0	60,020.0	100.0%
สระบุรี	47,615.0	23,036.0	48.4%
สุราษฎร์ธานี	47,231.0	47,231.0	100.0%
สมุทรสาคร	41,771.0	36,346.0	87.0%
นนทบุรี	3,120.0	1,396.0	44.7%

หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าคลังสินค้าให้เช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2563 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณสมุทรปราการ มีราคาค่าเช่าที่สูงสุดอยู่ที่ 185 บาท ต่อ ตารางเมตร ส่วนบริเวณจังหวัดระยอง ชลบุรี และ ฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีราคาสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร และ 160 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1. แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าแนวธุรกิจคลังสินค้าในช่วงปี 2563-2564 มีแนวโน้มทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงก่อนเหตุการณ์ โควิด-19 จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ แต่ด้วยสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันทำให้ภาคการลงทุนจากต่างประเทศมีการชะลอตัวล่าช้าลง ประกอบกับมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือลดลงเล็กน้อยจนกว่าสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยหลักอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบให้กับธุรกิจคลังสินค้า คือ การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตในบางประเภท กล่าวคือ ธุรกิจยานยนต์ ที่มีการฟื้นตัวในปี 2560 ทำให้โรงงานที่ทำการผลิตรถยนต์เริ่มเพิ่มจำนวนการผลิต เมื่อโรงงานรถยนต์เพิ่มจำนวนการผลิต จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ ในทางกลับกันจำนวนการผลิตรถยนต์ที่ลดลงในปี 2562 และยอดจำหน่ายรถยนต์ในปี 2563 ที่ลดลงจากผลกระทบสถานการณ์โค

วิด-19 อาจจะส่งผลให้การขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องลดลงตามไปด้วยเช่นกันและส่งผลถึงความต้องการในการใช้คลังสินค้าสำเร็จรูปในระยะถัดไป ทั้งนี้เมื่อดูจากตัวเลขของจำนวนตู้คอนเทนเนอร์นำเข้าและส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 พบว่ามีจำนวนลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ ส่วนหนึ่งมาจากสถาณการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ที่ส่งผลต่อการนำเข้า ส่งออกสินค้า โดยรวม อาจส่งผลกระทบกับความต้องการคลังสินค้าในพื้นที่ภาคตะวันออกในระยะถัดไป อย่างไรก็ตามความสำเร็จของวัคซีน โควิด-19 จะมีส่วนช่วยคลี่คลายสถานการณ์ปัจจุบัน ให้ปรับตัวดีขึ้น แม้ว่าตัววัคซีนจะส่งผลโดยตรงให้กับ ธุรกิจท่องเที่ยวและการโรงแรม แต่การที่ผู้คนสามารถเดินทางข้ามแดนได้เหมือนสถานการณ์ปกติ จะช่วยส่งผลให้การขับเคลื่อนเศรษฐกิจเป็นไปด้วยดี และคาดการณ์ว่าจะ ช่วยกระตุ้น เม็ดเงินการลงทุนเข้ามายังภาคอุตสาหกรรม

สำหรับปัจจัยอื่นๆที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คือนโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคะวันออก (EEC) โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ทั้งนี้หากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จจะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ซึ่งอาจดึงดูดให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดน และพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่อย่างไรก็ตามการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ และระบบไอทีเข้ามาช่วยในการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าถือเป็นสิ่งจำเป็นต่อผู้ประกอบการที่จะช่วยพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้สามารถบริหารจัดการคลังสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้บริการได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่จะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต นอกจากนี้การหาพันธมิตรทางธุรกิจ และการร่วมทุนทางการค้ากับบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทไทยขนาดใหญ่ยังเป็นช่องทางในการเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจอีกด้วย ด้านการลงทุนธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการเข้ามาขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม กดดันให้การแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มสูงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดในบางพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs นอกจากนี้ ผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาด จากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมากขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวโดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

4. **<u>ปัจจัยความเสี่ยง</u>**

บริษัทได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปี รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในบางโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART

แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ WHART ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

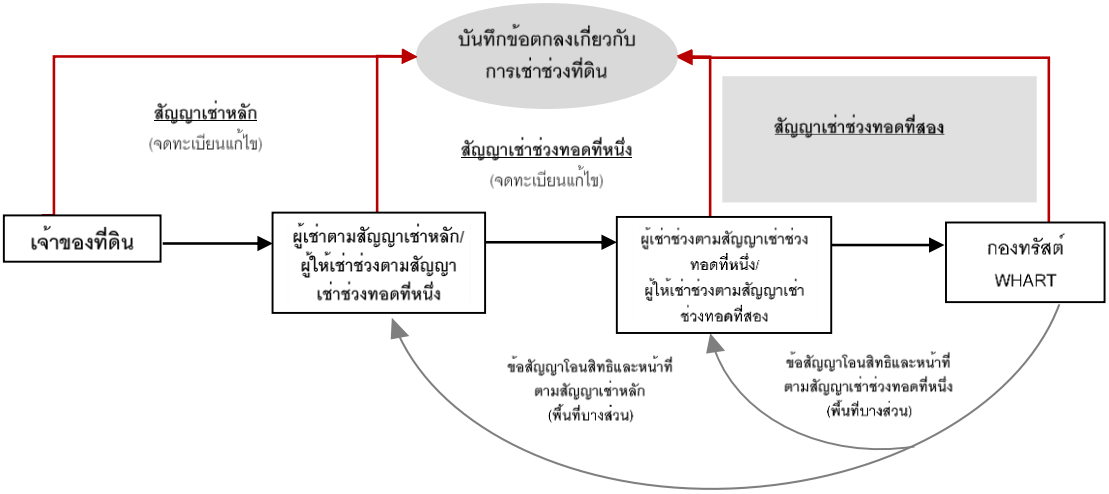
ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงได้ คือหากกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยรวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญา และกองทรัสต์ WHART มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือหากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินเช่าช่วงถูกราชการเวนคืน เป็นต้น อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์ WHART จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ WHART ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สำหรับสิทธิการเช่าช่วง กองทรัสต์ WHART ยังคงมีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาในสัญญาเช่าหลัก ซึ่งได้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่า (ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าหลัก) และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ WHART (ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าหลัก) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้

ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง ทำให้กองทรัสต์ WHART สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่า ผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ WHART ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

อย่างไรก็ตาม สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) กองทรัสต์ WHART ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและข้อตกลงถึงหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ หากผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดสัญญาเช่าหลัก เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ WHART ทราบเพื่อให้กองทรัสต์ WHART หาทางแก้ไขการผิดสัญญาโดยไม่ชักช้า และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าตกลงที่จะไม่ยกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART

ในทำนองเดียวกัน สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ตามลำดับ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) โดยเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ซึ่งมีรายละเอียดการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



จากแผนภาพข้างต้น การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองของกองทรัสต์ WHART แม้ว่าจะดำเนินการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ กองทรัสต์ WHART ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง เนื่องจากคู่สัญญาตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง เช่น หน้าที่ในการชำระค่าเช่า (หากมี) หน้าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หน้าที่ในการชำระภาษี หรือหน้าที่อื่นใดที่อาจมีตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ และอาจทำให้กองทรัสต์ WHART สิ้นสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ WHART ตามที่กล่าวข้างต้น

อย่างไรก็ดี สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ และการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าที่ผ่านมานั้น กองทรัสต์ WHART ได้ทำข้อตกลงกระทำการเป็นบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน จากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง (ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเจ้าของที่ดิน) และผู้ให้เช่าช่วงทอดที่สอง (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเจ้าของที่ดิน รวมถึงเป็นผู้พัฒนาโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) โดยตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

WHART ล่วงหน้า รวมไปถึงให้เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงทอดที่หนึ่งตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ ผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง โดยจะแจ้งให้กองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ที่จะเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เช่าช่วงในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยกองทรัสต์ WHART จะไม่รับโอนหน้าที่ในการชำระค่าเช่าที่ยังเหลืออยู่ (หากมี)

สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนี้ กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับข้อตกลงกระทำการตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน จากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงทอดที่สอง โดยมีข้อตกลงในลักษณะเดียวกันกับที่กองทรัสต์ WHART เคยได้รับในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ และครั้งที่ห้า

ทั้งนี้ โครงการที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง คิดเป็นประมาณร้อยละ 36 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินของทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ และสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินฉบับสอบทานของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563

2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART และมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน คิดเป็นประมาณร้อยละ 36 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินของทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินจากราคา

ประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ และสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินฉบับสอบทานของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2563

3) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 1) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ในโครงการดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2590)

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2591) และ

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 1) ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า มีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 11 เดือน 17 วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2590)

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี เป็นจำนวน 100 ล้านบาท 50 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท สำหรับแต่ละโครงการดังกล่าวตามลำดับ จากที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยง ดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี

หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากองทรัสต์ WHART จะต้องแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทราบล่วงหน้าในช่วงประมาณปีที่ 21 ถึงปีที่

25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 5-10 ปี ในการหาเงินทุนตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละโครงการเพื่อมาชำระค่าเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) หรืออาจกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันก็ได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่ออัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

(ข) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไปอีก 30 ปีได้ เนื่องจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการให้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผิดสัญญาโดยเจตนา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ รวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART และสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 1) และทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ส่วนที่ยังไม่ได้นำไปเป็นหลักประกัน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การจำนองดังกล่าว เป็นการจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่าหรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์จำนองของผู้ประเมินอิสระสองราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่าหรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับจะเท่ากับความ

เสียหายที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีก 30 ปี ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ดี แม้กองทรัสต์ WHART จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ WHART ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงจำนองอย่างเจ้าหนี้สามัญ นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ได้

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาดหรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้กองทรัสต์ WHART อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดต่อกองทรัสต์ WHART อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับการชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

5) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART บางโครงการ รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักเพียงบางราย ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ WHART โดยสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก บริษัทฯ ตรวจสอบพบว่ามีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่า 1 รายในการเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนด โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 เดือน จึงถือว่าไม่เป็นการผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ของผู้เช่ารายดังกล่าวอ้างอิงงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.35ของรายได้รวมทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และผู้เช่าหลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันเป็นการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในลักษณะ Built-to-Suit ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนี้ มีลักษณะเป็นโครงการประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด บริษัทฯ เห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด อีกทั้งสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ WHART เข้าเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้นบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน

6) ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญา และการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา

กรณีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งพื้นที่ลานจอดรถ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร ไม่ชำระค่าเช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายและกองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

ผลประกอบการและรายได้ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์ WHART มาจากการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ให้บริการแก่ผู้ประกอบการ

ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หรือพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าส่วนใหญ่ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงานแบบ Built-to-Suit ได้กำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมด และ/หรือ แล้วแต่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะตกลงกันเป็นอื่น

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART พบว่าผู้เช่าโดยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั้งในและต่างประเทศ อาทิเช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นต้น ดังนั้น ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

7) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ทรัสตีจะเข้าทำสัญญาต่างๆ เช่น สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง สัญญาโอนสิทธิการเช่า สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ WHART เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการ

ใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์ WHART จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 63.0 ของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit สร้างขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าเฉพาะราย คุณลักษณะของคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จึงมีลักษณะเฉพาะเพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายนั้นๆ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ต่ออายุการเช่า กองทรัสต์ WHART จึงอาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันที โดยอาจต้องใช้ระยะเวลานานในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีความต้องการคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้น ๆ มีผลให้ในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์ WHART จะขาดรายได้จากคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อว่ามีความเป็นไปได้น้อยที่ผู้เช่าคลังสินค้า แบบ Built-to-Suit จะไม่ต่ออายุการเช่า เนื่องจากหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะเช่นเดียวกัน โดยในการจัดหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะนั้น ผู้เช่าจะต้องมีกระบวนการจัดหาซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อนและต้องใช้เวลา นับแต่การจัดหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมซึ่งใน

ปัจจุบันหาได้ยากขึ้น ทำความตกลงกับผู้ให้เช่ารายใหม่ ตรวจสอบคุณลักษณะและแบบการก่อสร้างของคลังสินค้าว่าเป็นไปตามความต้องการหรือไม่ ในขณะที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้เช่าเช่าอยู่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอยู่แล้ว ทั้งในด้านคุณลักษณะและทำเลที่ตั้ง ทั้งการต่ออายุสัญญาเช่ามิได้ยุ่งยากซับซ้อนและสามารถดำเนินการในระยะเวลาอันสั้น เท่าที่ผ่านมา ผู้เช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ส่วนใหญ่ตกลงต่ออายุการเช่ากับกองทรัสต์ WHART

ในกรณีมีผู้สนใจจะเช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุการเช่า แต่คุณลักษณะของคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้นไม่ตรงกับความต้องการของผู้สนใจดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาปรับปรุงคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้นให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้สนใจดังกล่าวได้

นอกจากนี้ สัญญาเช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จะมีข้อกำหนดให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะต่ออายุการเช่า ให้กองทรัสต์ WHART ทราบล่วงหน้าอย่างน้อยประมาณ 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทำให้กองทรัสต์ WHART มีระยะเวลาในการวางแผนจัดหาผู้เช่ารายใหม่หากไม่มีการต่ออายุการเช่า

10) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของโครงการ Healthcare เกี่ยวกับอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่จะต่ออายุการเช่า

สัญญาเช่าและสัญญาบริการโครงการ Healthcare ที่มีบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และกองทรัสต์ WHART รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF มีข้อกำหนดว่าหากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ให้บอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน โดยหากผู้ให้เช่าตกลงให้ต่ออายุสัญญาออกไปอีกตามระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ตกลงกันในการต่ออายุสัญญาจะต้องต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการในปีสุดท้ายของระยะเวลาขั้นต้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการจึงอาจส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ต้องปรับลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ WHART และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ตามแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวนั้น คู่สัญญาจะต้องมีการตกลงร่วมกันเพิ่มเติม เรื่องระยะเวลาการเช่าของสัญญาฉบับใหม่ และกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้ต่ำกว่าอัตราในปีสุดท้ายของระยะเวลาขั้นต้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงร่วมกันดังกล่าวได้ก็จะไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

11) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าในบางโครงการได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไป</u>

สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ โครงการ Triumph, โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2, โครงการ Ducati Phase 2 และ โครงการ Omada Aerospace

Factory (ระยอง) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่าจะแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ตามข้างต้น

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ดี ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อขายทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ ในช่วงเดือนพฤษภาคมและเดือนกรกฎาคม 2563 มีผู้เช่าสองรายได้แจ้งขอใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์ WHART และผู้เช่าดังกล่าวจะดำเนินการต่อไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(2) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อน ในกรณีผู้ให้เช่าจะจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่า</u>

กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ Triumph จะต้องผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการ Triumph ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือมีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในราคาไม่ต่ำกว่าที่ผู้สนใจเสนอซื้อ ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART ต้องการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าในโครงการ Triumph กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการเสนอขายให้แก่ผู้เช่าในโครงการดังกล่าวก่อน และ

กองทรัสต์ WHART จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อผู้เช่าปฏิเสธไม่ใช้สิทธิภายใต้ข้อสัญญาดังกล่าว

นอกจากนี้ สำหรับโครงการอาคารโรงงาน Roechling ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้านั้น สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการอาคารโรงงาน Roechling มีข้อตกลงในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวมาแล้วนั้น กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้ให้เช่าย่อมต้องผูกพันตามข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิในการปฏิเสธก่อนของผู้เช่า แต่ข้อสัญญาก็ได้กำหนดให้ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการจะใช้สิทธินั้น ราคาและเงื่อนไขที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องไม่ด้อยกว่าราคาที่และเงื่อนไขที่บุคคลภายนอกเสนอ

(3) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงิน</u>

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการ Healthcare มีข้อกำหนดในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การเงิน ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อที่ดินที่ทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่จากผู้ให้เช่าในราคาที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซื้อมา และมีสิทธิทางเลือกในการซื้อคลังสินค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกจากผู้ให้เช่าในมูลค่าสุทธิตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าว

และสัญญาเช่าโครงการ DKSH Consumer มีข้อกำหนดในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงิน และไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ และ/หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในการชำระค่าเช่า ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการรับช่วงสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทำการซื้อคลังสินค้า ส่วนควบ อุปกรณ์ และถนนทางเข้าออกจากผู้ให้เช่า ในราคาที่เท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมตามบัญชีของผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิทางเลือกดังกล่าวในสัญญาเช่า แต่สิทธิของผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินตามที่สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดนั้น จะเกิดขึ้นต่อเมื่อกองทรัสต์ WHART ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การเงินได้ ซึ่งโอกาสที่ผู้เช่าจะสามารถใช้สิทธิดังกล่าวนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีผลการดำเนินงานที่ดีและมีอัตราการกู้ยืมที่ไม่สูงมากนัก คือ ประมาณร้อยละ 23.86 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART (อ้างอิงงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

(4) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า</u>

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการอาคารโรงงาน DTS กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือน ก่อนสิ้นสุด

ระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ดี ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อขายทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ ที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ WHART แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ WHART แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 และ ฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ดี การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขอย่างใด ๆ สำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ ในการอนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเห็นสมควร บริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะดังกล่าวเป็นแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น หากการรถไฟแห่งประเทศไทย

จะกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยน่าจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวต่อผู้รับอนุญาตรายอื่นอย่างเท่าเทียมกัน มิได้เลือกกำหนดเงื่อนไขเฉพาะกรณีของกองทรัสต์ WHART เท่านั้น

ในการนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์ WHART มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการดังกล่าว มิฉะนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะซื้อทรัพย์สินของโครงการในราคาเท่ากับราคาที่ขายให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว หากต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ WHART จะส่งผลให้ทรัพย์สินโครงการดังกล่าวไม่มีทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ดังนั้น สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 กองทรัสต์ WHART จะต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น (ด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชย หรือเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้จากโครงการดังกล่าว

นอกจากนี้ สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ และสำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้านั้น กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าของที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าว โดยจะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ในกรณีของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และบุคคลภายนอก (ในกรณีของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่กองทรัสต์ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม

สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันนั้น เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว จึงได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง และกองทรัสต์ WHART โดยในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดังกล่าว เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และเจ้าของที่ดินตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่งและผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง ตกลงที่จะไม่ยกเลิก แก้ไขเพิ่มเติม หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงทุกฉบับในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนและที่ดินทางเข้าออก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART ล่วงหน้า

ในทำนองเดียวกัน สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนี้ ในปัจจุบัน ทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส

3) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) กองทรัสต์ WHART ได้มีการเจรจาและจะจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง และกองทรัสต์ WHART ในวันที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก โดยมีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกันกับการเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ที่ผ่านมา ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

นอกจากนี้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มาจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมิได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออก อย่างไรก็ดี เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว และได้มีการจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไว้อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น จึงได้มีการเจรจาเพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับทางเข้าออก ระหว่าง เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ WHART รวมถึงในวันที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก เจ้าของที่ดินตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร

คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนดังกล่าวมีทางเข้าออกหลักของโครงการสู่ทางสาธารณะแล้ว อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART และเพื่อความสะดวกในการเดินรถในโครงการ ในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ดับบลิวเอชเอ ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียง ตกลงจะจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม

13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์

1. <u>โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3 M</u>

กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จากการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ได้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากกองทุนรวม WHAPF โดยในส่วนของที่ดินในโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M กองทุนรวม WHAPF ได้รับโอนสิทธิการเช่าระหว่างครอบครัวคุปรัตน์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และสำหรับที่ดินบางส่วนได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัดมาอีกทอดหนึ่ง

ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงเป็นผู้เช่าที่ดินดังต่อไปนี้

ก. พื้นที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 พื้นที่รวม 2 ไร่ 1 งาน (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา)

ข. พื้นที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33043 พื้นที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 27 ไร่)

ค. ที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เป็นที่ดินภารยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีกจำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามยทรัพย์) อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ เนื่องจากเดิมทีที่ดินเหล่านี้เป็นที่ดินของครอบครัวคุปรัตน์ซึ่งเกิดจากการแบ่งโฉนดให้กันในเครือญาติ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ถูกแบ่งเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสำหรับโฉนดที่ดินอื่นๆ

นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าของโครงการ DKSH Consumer ได้ปลูกสร้างคร่อมที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 บางส่วน และที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 บางส่วน

โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้

ดังนั้น การลงทุนในโครงการ DKSH Consumer ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงประการใดประการหนึ่งดังต่อไปนี้

1) แม้ว่าเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 จะให้เช่าที่ดินดังกล่าวแก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิในการปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ บนทรัพย์ที่เช่า

แต่ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ดังกล่าว (ซึ่งรวมไปถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอนาคต หากมีการจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิในที่ดินดังกล่าว) อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer อาทิ เรียกร้องให้กองทรัสต์ WHART รื้อถอนอาคารคลังสินค้าโครงการ DKSH Consumer ที่ปลูกสร้างคร่อมอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อเปิดทางเข้าออกซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาประโยชน์บนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างเต็มที่

อย่างไรก็ดี เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในภาระจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่กองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินแล้ว

2) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่น ๆ ที่เหลือซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer อาทิ ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 โดยอ้างว่าเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น

อย่างไรก็ดี ในกรณีดังกล่าว เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่กองทรัสต์ WHART รับโอนมานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวยังคงสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้โดยไม่ต้องรุกล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่

อยู่ภายใต้สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ภารยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวนั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

2. <u>โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)</u>

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำสัญญากับ Central WHA Alliance และ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (ผู้เช่าปัจจุบันในทรัพย์สินโครงการวังน้อย 63) เพื่อก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance และจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ภาระจำยอมที่กองทรัสต์ WHART ตกลงยินยอมก่อตั้งให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance นั้น อยู่บนทรัพย์สินในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดเลขที่ 30434 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 45496 และ 45497 ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (รวมเรียกว่า “ที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63”) และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30433, 45494, 46632 และ 46678 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (รวมเรียกว่า “ที่ดินสามยทรัพย์โครงการวังน้อย 63”) อันเป็นที่ดินในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ตกลงยินยอมด้วยกับการก่อตั้งภาระจำยอมและจะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

ในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมมีข้อกำหนดให้สิทธิแก่ Central WHA Alliance ในอันที่จะดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่ใดๆ บนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 (“การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์”) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ Central WHA Alliance และ ผู้เช่าของ Central WHA Alliance รวมตลอดจนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ได้ใช้ประโยชน์บนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุน และการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และ Central WHA Alliance จะร่วมกันทำการตกลงเกี่ยวกับ

แผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทดแทนในกรณีที่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

สำหรับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายตกลงกัน โดยจะมีส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ส่วนหนึ่ง อันอาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ การตกลงเกี่ยวกับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะคำนึงถึงสัดส่วนการใช้ประโยชน์จากที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ของแต่ละฝ่าย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นว่า การให้สิทธิภาระจำยอมและสิทธิในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ดังกล่าวแก่ Central WHA Alliance แม้อาจมีความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน แต่ก็มีความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ได้เป็นผลสำเร็จ และการให้สิทธิดังกล่าวมิได้กระทบต่อกองทรัสต์ WHART ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) และการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เนื่องจาก

1) กองทรัสต์ WHART ยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ได้ กล่าวคือ กองทรัสต์ WHART ยังคงนำที่ดินและอาคารในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ออกให้เช่าได้ ในอัตราค่าเช่าเดิม

2) กองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ยังคงใช้ที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกในการเข้าออกทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้ภาระจำยอมดังกล่าว ด้วยเหตุที่ผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเข้าออกร่วมกับกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) โดยไม่อาจกีดขวางการใช้ทางเข้าออกของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ได้ โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรือการเดินอุปกรณ์สื่อสาร สาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้

3) บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมกับกองทรัสต์ WHART และ Central WHA Alliance โดยมีข้อตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ WHART ก่อตั้งภาระจำยอมบนทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) และ จะตกลงร่วมกับ Central WHA Alliance เกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์ดังกล่าว และไม่ขอลดค่าเช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว อันทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงได้รับค่าเช่าในอัตราเดิม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) อีกต่อไป การคิดค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และด้วยเหตุที่ที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 มีจำนวนที่มิใช่สาระสำคัญ และใช้เป็นเพียงทางเข้าออก และมิได้ล้ำเข้าไปในอาคารคลังสินค้าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นว่าที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 จึงมิได้เป็นสาระสำคัญในการต่อรองค่าเช่า และเชื่อว่าที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการจัดหารายได้อย่างมีนัยสำคัญหลังจากที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการวังน้อย 63 แล้ว

4) แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินภารทรัพย์โครงการวังน้อย 63 คิดเป็นสัดส่วนที่มิใช่สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวน่าจะไม่ใช่จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. <u>โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)</u>

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดังกล่าว เป็นที่ดินภารยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นภารยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089 และ 128090 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) รวมไปถึงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จดทะเบียนให้เป็นเป็นภารยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ที่ดิน

สามยทรัพย์) ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

ดังนั้น การลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงประการใดประการหนึ่งดังต่อไปนี้

1) การที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นภารยทรัพย์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089, 128090 และ 143044 ตำบลและอำเภอเดียวกัน อย่างไรก็ดีปรากฏว่าที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 เป็นของเจ้าของเดียวกัน คือดับบลิวเอชเอ ไดวะ และในการลงทุนในในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในที่ดินแปลงดังกล่าวโดยรับโอนกรรมสิทธิ์จาก ดับบลิวเอชเอ ไดวะ อย่างไรก็ดี เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้ที่รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป

2) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128089, 128090 และ 143044 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) เช่น ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ/หรือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

อย่างไรก็ดี ในทั้งสองกรณีข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ของเจ้าของสามยทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128089 และ 128090 ปรากฏว่าลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม โดยการใช้ประโยชน์ภารยทรัพย์ของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมิได้รุกล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่ารายย่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว อีกทั้งที่ผ่านมาปรากฏว่าดับบลิวเอชเอ ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม สามารถบริหารทรัพย์สินและหารายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวได้มาโดยตลอด โดยไม่ปรากฏว่าภาระจำยอมหรือเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ขัดขวางการหาประโยชน์ของ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ แต่อย่างใด และสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่จดทะเบียนเป็นภารยทรัพย์แก่ 143044 นั้น ลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เท่านั้น นอกจากนี้ ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ในที่ดิน

ภารยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม

4. <u>โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)</u>

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ("ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059") พร้อมอาคารจากดับบลิวเอชเอ ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ ไดวะอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าในที่ดินซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านในถัดจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ("ที่ดินข้างเคียง") เมื่อการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าในที่ดินข้างเคียงแล้วเสร็จ ดับบลิวเอชเอ ไดวะมีความจำเป็นต้องใช้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 เป็นทางเข้าออกไปยังที่ดินข้างเคียง ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก กองทรัสต์ WHART จะจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 เป็นภารยทรัพย์โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง (ที่ดินสามยทรัพย์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

ดังนั้น การลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงคือ

1) การใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ของดับบลิวเอชเอ ไดวะตามสิทธิภาระจำยอมในการเข้าออกที่ดินข้างเคียง อาจรบกวนการใช้ทางของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART

2) การที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินภาระจำยอม อาจส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้

อย่างไรก็ดี จากทั้งสองกรณีข้างต้น เนื่องจากการให้สิทธิภาระจำยอม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ดับบลิวเอชเอ ไดวะจะใช้ประโยชน์เกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ รวมถึงพื้นที่ที่ตกอยู่

ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดังนั้น การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง จึงไม่น่ากระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART จากทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินภารยทรัพย์ นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเป็นสัดส่วนที่มิใช่สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินภารยทรัพย์ดังกล่าวน่าจะไม่ใช่จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

14) ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ที่เพิ่มขึ้น

1. ความเสี่ยงเนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เจ้าของที่ดิน และบุคคลอื่นมีสิทธิร่วมใช้ทางเข้าออกของโครงการกับกองทรัสต์ WHART

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในที่ดินแปลงทางเข้าออกโครงการ จึงได้จัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน โดยกำหนดให้เจ้าของที่ดินดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ตกลงบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART เอง โดยมีข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว และการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) นั้น กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในที่ดินแปลงทางเข้าออกโครงการเช่นกัน ดังนั้นกองทรัสต์ WHART จึงได้เจรจาให้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงโดยมี

สาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในลักษณะเดียวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่และการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

ทั้งนี้ เพื่อให้ ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)และได้แบ่งให้กองทรัสต์ WHART เช่าช่วงที่ดินบางส่วนในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า รวมถึงจะแบ่งให้กองทรัสต์ WHART เช่าช่วงที่ดินบางส่วนในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ยังคงมีสิทธิใช้ทางเข้าออกของดังกล่าวได้เช่นเดิม กองทรัสต์ WHART จึงตกลงให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด บริษัทในกลุ่มของ ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าตามที่กล่าวข้างต้น และที่จะจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ร่วมกับกองทรัสต์ WHART ได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ WHART ในการใช้ที่ดินทางเข้าออกโดย ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกองทรัสต์ WHART ตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่ตกลงกัน

นอกจากนี้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกันที่กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุน เป็นทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) จากดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ตามสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ดี ตามสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะรับโอนนั้น มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินและผู้เช่ารายอื่นของเจ้าของที่ดินซึ่งเช่าที่ดินที่อยู่ติดกัน ใช้ทางเข้าออกร่วมกันกับดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือบริวารของดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง โดยไม่มีข้อกำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือผู้เช่ารายอื่นดังกล่าวร่วมรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาถนนทางเข้าออก ดังนั้น ภายหลังที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) แล้ว เจ้าของที่ดินหรือผู้เช่ารายอื่นดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางเข้าออกร่วมกับ กองทรัสต์ WHART หรือ ผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART โดยไม่ต้องรับภาระค่าซ่อมบำรุงถนนทางเข้าออก อันอาจทำให้กองทรัสต์ WHART จะต้องรับภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ที่เพิ่มขึ้น

2. ความเสี่ยงเนื่องจากการบังคับหลักประกันกรณีนำสิทธิการเช่าช่วงที่ดินแปลงทางเข้าออกโครงการไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

ปัจจุบันสิทธิการเช่าช่วงที่ดินแปลงทางเข้าออกโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ ได้ตกลงจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจเพื่อนำไปเป็นประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น หากมีกรณีที่ ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ ไม่ชำระหนี้ที่มีต่อสถาบันการเงิน และสถาบันการเงินดำเนินการบังคับตามหลักประกันโดยการโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าวมาเป็นของสถาบันการเงินเอง หรือโอนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่ากองทรัสต์ WHART ยังสามารถใช้ที่ดินแปลงทางเข้าออกโครงการสู่ถนนสาธารณะตามสิทธิของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ แต่มีความเป็นไปได้ว่าสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอกดังกล่าวอาจมาร่วมใช้ที่ดินแปลงทางเข้าออกกับกองทรัสต์ WHART เนื่องจากมีสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่จะได้ใช้ที่ดินแปลงทางทางเข้าออกได้และสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง อาจปฏิเสธที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าว อันจะทำให้กองทรัสต์ WHART จะต้องรับภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับระบบท่อระบายน้ำของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุนในท่อระบายน้ำส่วนที่ติดตั้งเป็นส่วนควบอยู่ในที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวเอชเอ ไดวะ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงดังกล่าวให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ และให้ใช้ท่อระบายน้ำที่อยู่ใต้ที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวเอชเอ ไดวะดังกล่าว

ในกรณีที่การจดทะเบียนให้ที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวเอชเอ ไดวะดังกล่าว ไม่อาจครอบคลุมการให้ใช้ท่อระบายน้ำดังกล่าวได้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้ท่อระบายน้ำดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์ WHART จะได้รับสิทธิในการใช้ท่อระบายน้ำดังกล่าว หากต่อมาดับบลิวเอชเอ ไดวะ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในท่อระบายน้ำให้บุคคลอื่น ข้อตกลงให้กองทรัสต์ WHART ใช้ท่อระบายน้ำอาจไม่ผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย ส่งผลให้ผู้รับโอนอาจไม่มีหน้าที่ให้กองทรัสต์ WHART ใช้ท่อระบายน้ำและอาจเรียกให้กองทรัสต์ WHART ระงับการใช้ท่อระบายน้ำได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในท่อระบายน้ำตามที่ระบุในข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ ไดวะ ได้

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนสิทธิและหน้าที่จากดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ในฐานะผู้รับประโยชน์ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำ ("บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำ") ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง นอกเหนือจากการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ในอันที่จะใช้ที่ดินของเจ้าของที่ดินอีกผืนหนึ่งที่ติดกับที่ดินที่ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งเช่า เป็นที่วางท่อระบายน้ำ ("ที่ดินที่ตั้งท่อระบายน้ำ") เพื่อเชื่อมต่อระบบระบายน้ำของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

อย่างไรก็ดีบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำไม่ได้จดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ หากเจ้าของที่ดินขายที่ดินที่ตั้งท่อระบายน้ำ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งท่อระบายน้ำไม่ต้องผูกพันตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำดังกล่าว และมีสิทธิรื้อถอนท่อระบายน้ำออกจากที่ดินนั้น ดังนั้น ภายหลังที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) แล้ว กองทรัสต์ WHART มีความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งท่อระบายน้ำให้บุคคลอื่น และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เรียกให้กองทรัสต์ WHART รื้อถอนท่อระบายน้ำออกจากที่ดินที่ตั้งท่อระบายน้ำ ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของที่ดินจะตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ผิดสัญญาบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำ เนื่องจากเจ้าของที่ดินผูกพันที่จะต้องให้กองทรัสต์ WHART วางท่อระบายน้ำ ดังนั้นกองทรัสต์ WHART จึงมีสิทธิเรียกให้เจ้าของที่ดินรับผิดในกรณีเช่นว่านี้ได้

16) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ยังคงมีเงินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยกองทรัสต์ WHART มีหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินดังนี้

1) ยอดเงินกู้จำนวน 1,341.90 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

2) ยอดเงินกู้คงเหลือจำนวน 180.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

3) ยอดเงินกู้จำนวน 640.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก

ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART มีเงินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งสิ้นจำนวน 2,161.90 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการออกหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้กู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ WHART ได้กู้ยืมมาเพื่อลงทุนในการลงทุนครั้งก่อนๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) หุ้นกู้ อายุ 3 ปี จำนวน 3,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2564

2) หุ้นกู้ อายุ 7 ปี จำนวน 1,200 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2568

อีกทั้ง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมเพื่อชำระหนี้กู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ WHART ได้กู้ยืมมาเพื่อลงทุนในการลงทุนครั้งก่อนๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) หุ้นกู้ อายุ 2 ปี จำนวน 500 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2564

2) หุ้นกู้ อายุ 3 ปี จำนวน 950 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2565

3) หุ้นกู้ อายุ 5 ปี จำนวน 850 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2567

รวมถึง ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมเพื่อชำระหนี้กู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ WHART ได้กู้ยืมมาเพื่อลงทุนในการลงทุนครั้งก่อนๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) หุ้นกู้ อายุ 3 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2565

2) หุ้นกู้ อายุ 7 ปี จำนวน 500 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2569

ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART มีหนี้ที่เกิดจากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 8,000.00 ล้านบาท และเมื่อรวมเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินข้างต้นกับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จะทำให้กองทรัสต์มีหนี้ทั้งสิ้นจำนวน 10,261.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.86 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินและข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ WHART หรือใช้สิทธิเรียกร้องอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงินหรือข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ เช่น ผู้ให้กู้กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิบนกรมธรรม์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ ไถ่ถอนหุ้นกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ WHART ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ซึ่งเมื่อพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ WHART แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละประมาณ 23.86 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วยทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าไปลงทุนดังกล่าวมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่าง

สม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ WHART ทำได้ โดย

บริษัทฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

17) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานได้ กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART

18) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนของพื้นที่เช่าในโครงการซึ่งยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี ในกรณีที่ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการได้ในอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ทำให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ามาทดแทนในพื้นที่เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ชำระค่าเช่าหรืออาจทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่ได้รับจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญากระทำการ

ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ในส่วนของพื้นที่เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 2.95 ของรายได้ค่าเช่าและบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (ในรอบวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)

19) ความเสี่ยงจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์ WHART

ตามที่กองทรัสต์ WHART ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วยทรัสต์ นักลงทุนมีความเสี่ยงที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ที่อาจแตกต่างไปจากข้อสมมติฐาน และกรณีที่มีการบันทึกผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งจะเกิดขึ้นในกรณีที่ราคาประเมินทรัพย์สินหรือราคาสอบทานทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาประเมินหรือสอบทานประจำปีมีมูลค่าน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่บันทึกในบัญชี ทำให้กองทรัสต์ WHART มีกำไรที่สามารถจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรได้น้อยลง ทั้งนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นเพียงค่าใช้จ่ายทางบัญชีจึงทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้ แต่จะดำเนินการจ่ายในรูปของเงินลดทุน

20) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์ WHART

21) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

ในกรณีที่สภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไปอาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสัดส่วนการเช่าคำนวณตามพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่าที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ร้อยละ 69.55 ประกอบด้วยสัญชาติของประเทศในยุโรปร้อยละ 21.78 สัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 17.35 สัญชาติของประเทศในเอเชีย (ไม่รวมไทยและญี่ปุ่น) ร้อยละ 17.58 และสัญชาติอเมริกันร้อยละ 12.85 นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

22) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ใช้ในการลงทุนใน

ทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับเป็นไปตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

23) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ WHART ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่าและการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว
- ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์ WHART โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยภาพรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ จนส่งผลต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน

และการจัดหาประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

- ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงแนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ บริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

24) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

25) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ WHART มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก แม้ว่ากองทรัสต์ WHART จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ WHART

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART โดยทรัสตีและผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์ และผู้เอาประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)) เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance)

26) ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ WHART ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

27) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถ

รับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ WHART ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออาจต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

28) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ WHART อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ WHART ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าการเสนอขายในครั้งนี้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ WHART (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์ WHART และการคาดการณ์จากนักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการณ์ของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งที่มิได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ WHART
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ

- กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์ WHART อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์ WHART มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุนเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ WHART ด้วย หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ WHART ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ WHART ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

29) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ WHART ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ WHART และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของ

อสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ WHART ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ WHART และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

30) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติของกองทรัสต์ WHART โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการหรือจ่ายเงินแบ่งส่วนทุนตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

31) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ WHART ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ WHART นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

5. **ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้ฟ้องร้อง บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด อดีตผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 43,622,112.46 บาท พร้อมค่าปรับและดอกเบี้ยรายวันตั้งแต่วันฟ้องจนกว่า บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด จะชำระเสร็จ อันมีสาเหตุเนื่องจาก บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด ไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าในสภาพเดิมก่อนเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามกำหนดเวลาที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า โดยจำนวนค่าเสียหายที่กองทรัสต์ฟ้องร้องเป็นจำนวนเงินหลังจากที่กองทรัสต์ได้หักค่าประกันการเช่าไปเพื่อชำระค่าเสียหาย ค่าปรับและดอกเบี้ยบางส่วนแล้ว และ ยังคงมีค่าปรับและดอกเบี้ย ส่วนที่เกินกว่าเงินประกันการเช่า อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กลับเข้าครอบครองพื้นที่เช่าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า และอยู่ระหว่างการซ่อมแซมปรับปรุงพื้นที่เช่าเพื่อนำออกให้เช่าต่อไป

ค่าเสียหายที่กองทรัสต์ฟ้องร้องดังกล่าวเป็นเรื่องปกติอันจะคาดหมายจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือก่อความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า อย่างไรก็ดี การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของกองทรัสต์แต่อย่างใด กองทรัสต์ยังคงสามารถดำเนินกิจการได้ตามปกติ

6. **ข้อมูลสำคัญอื่น**

ไม่มี