

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

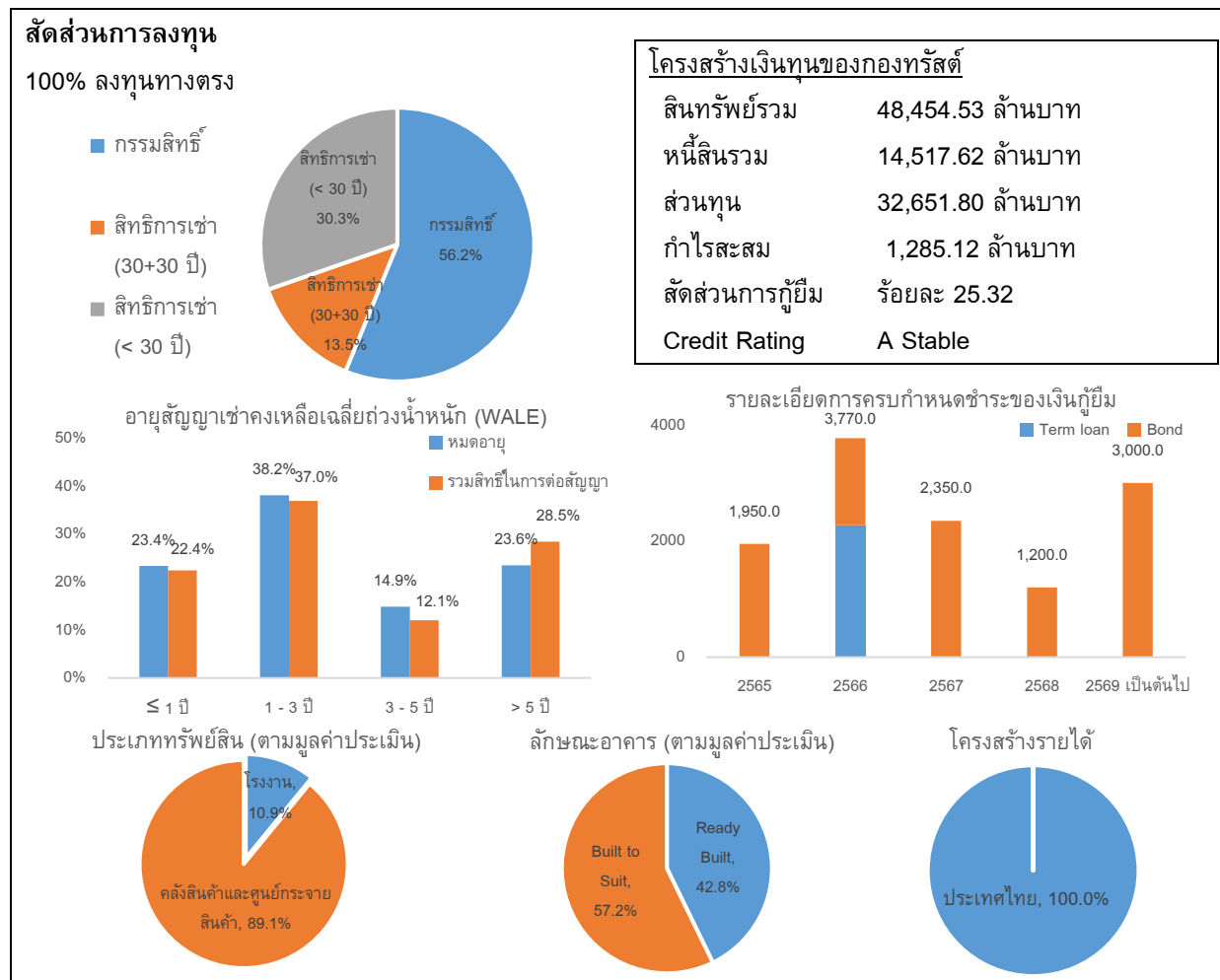
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์วีเอเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์วีเอเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัตช์วีเอเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดัตช์วีเอเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปอีเอส จำกัด

Market Cap	38,930.53 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2564	12.70 บาท
จำนวนหน่วย	3,065.40 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	33,936.92 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	11.0709 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	32,651.80 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0241 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	1.15 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)	3.56 ปี



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการ ลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการบริเวณบางนา - ตราด	กรรมสิทธิ์	13,328.6	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิ เนียริง แวลูเอชัน จำกัด
	สิทธิการเช่า	12,006.6	
โครงการบริเวณอยุธยา – สระบุรี	กรรมสิทธิ์	6,807.7	
	สิทธิการเช่า	1,698.3	
โครงการบริเวณ EEC (ชลบุรี - ระยอง - ฉะเชิงเทรา)	กรรมสิทธิ์	5,091.1	
	สิทธิการเช่า	5,181.6	
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	-	
	สิทธิการเช่า	736.4	

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ยกเว้น
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) โครงการ WHA Mega
Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 3) และโครงการ WHA E-commerce Park ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2564 นั้น แสดงโดยใช้
ราคาที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สิน
หลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ <https://investor.whareit.com/misc/appraisal-report/whart-appraisal-report-YE2021-th.pdf>

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	459,837,085	15.00%
2. สำนักงานประกันสังคม	458,041,644	14.94%
3. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.47%
4. บริษัท ไทย-เอกซต้า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	116,255,166	3.79%
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	112,076,041	3.66%

Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign holding : 2.97%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ จะจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณี ที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า สี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	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
	ปี 2564	0.7578	-	0.7578
	รวมผลตอบแทน	4.2678	0.9759	5.2437

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนครั้งที่ 6 จำนวน 352.49 ล้านหน่วย ^{1, 2, 3}	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงิน ลงทุนต่อหน่วยสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่ 6 (บาทต่อหน่วย) ⁴
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	5.93%
ประมาณการการจ่ายเงินลงทุนต่อหน่วย	-
รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนต่อหน่วย	5.93%

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ WHART ที่ออกและเสนอขายสุดท้ายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หกอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับจำนวนที่ใช้ในการประมาณการนี้

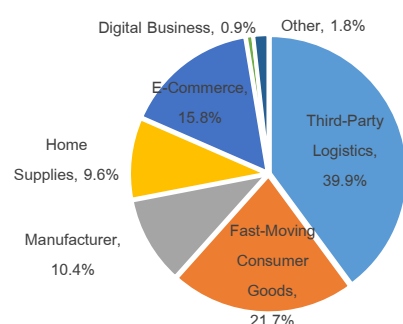
² อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565

³ จัดทำบนราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 12.5 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,379.5 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

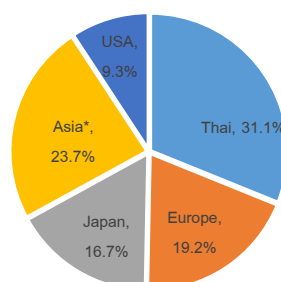
⁴ คำนวณจากราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 (15 วันทำการ) ที่ 13.44 บาทต่อหน่วย

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

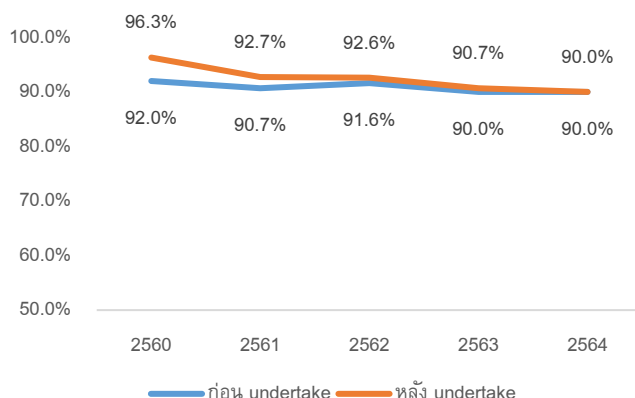


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



ผลการดำเนินงาน

อัตราการเช่าเฉลี่ย 5 ปีล่าสุด

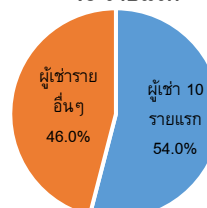


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า ปี 2564

80.4%

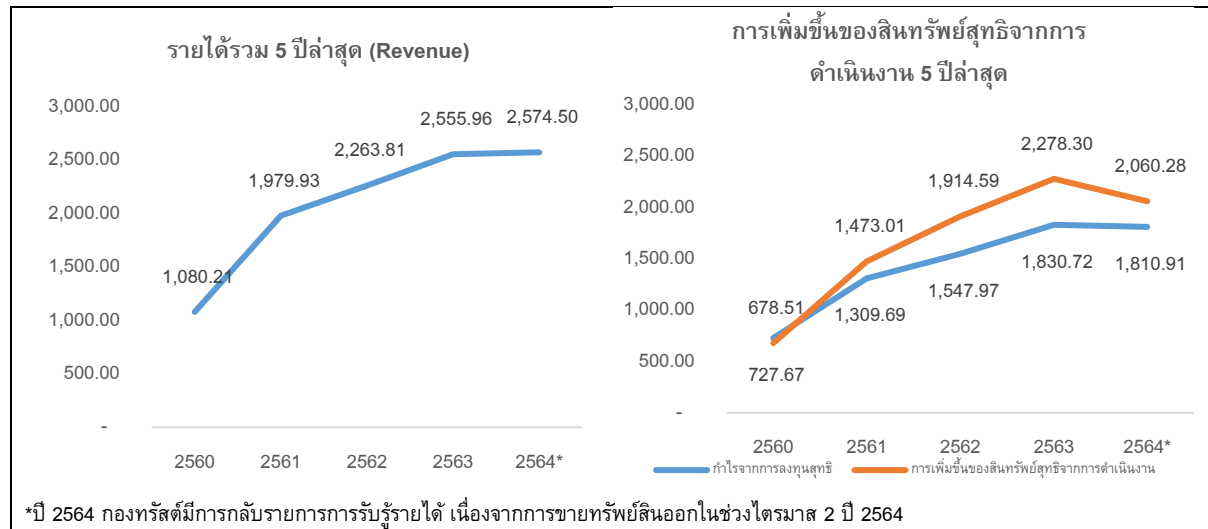
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า

10 รายแรก



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2564	2563	2562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	2,540,444,171	2,513,311,919	2,234,948,232
รายได้อื่น (บาท)	34,059,631	42,652,470	28,864,320
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	458,673,100	431,353,819	373,343,053
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	304,923,543	293,892,849	342,495,062
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	1,810,907,159	1,830,717,721	1,547,974,437
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,060,275,160	2,278,297,327	1,914,591,421
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,065,395,883	2,776,997,063	2,554,629,507
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.0709	10.9518	10.6926
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.6721	0.8204	0.7495
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.97	4.95	4.74
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio)	27.33	26.12	24.96

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART สามารถรักษผลการดำเนินงานได้ในระดับที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมาย อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ WHART ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 90.20 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ทั้งปี 2564 อยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 90.00 แม้จะอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคระบาดโคโรนา 19 (COVID-19)

ในช่วงไตรมาส 4/2564 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 3 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 184,239 ตารางเมตร มูลค่ารวม 5,549.7 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์อย่าง ท่าเล้งบางนา-ตราด ท่าเล้งน้อย รวมถึงท่าเล้งจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็น 1 ในจังหวัดในพื้นที่ Eastern Economic Corridor (EEC) และโครงการดังกล่าวได้รับการประกาศให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษของกลุ่มธุรกิจ E-Commerce อีกด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต เช่น กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และ E-Commerce อีกทั้งยังมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยที่ยาวมากถึง 10.70 ปี โดยหลังจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้การกระจายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมผู้เช่าดีขึ้นและไม่กระจุกตัวไปในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ กลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART รวมถึงกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรม E-Commerce มีการเติบโตที่สูง โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าภายหลังการลงทุนเพิ่มจาก 6% เป็น 17% ซึ่งเป็นไปตาม Mega Trend ของโลก

หลังจากการเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มขึ้นเป็น 48,454.53 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,582,735.80 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ที่ยาวนาน นอกจากนี้ในมุมมองด้านการเงิน กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ในระดับที่ต่ำ โดย LTV Ratio ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ระดับร้อยละ 25.32

นอกจากนี้ ในช่วงปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้เดิม และหุ้นกู้ที่หมดอายุ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับทางธนาคารที่ให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ในปี 2564 อัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563

จากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.7578 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2564 (1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564) ซึ่งเป็นอัตราที่ไม่น้อยไปกว่าเดิมเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้า แม้จะอยู่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาดของโรคระบาดโคโรนา 19 (COVID-19)

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 12,270,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 25.32 โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวน 2,270,000,000 บาท และเป็นหุ้นกู้จำนวน 10,000,000,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ตามงบการเงิน)	อัตราที่เรียกเก็บ ในปี 2564 (บาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	68,242,725	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	43,042,668	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,235,805	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	80,156,889	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	212,086,873	ตามที่จ่ายจริง

* ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 6

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสี่ยงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
 - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี
 - ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
 - ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
 - ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญา และการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
 - ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด
 - ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit
 - ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

- 1.12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
 - 1.13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์สิน
 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART
 - 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
 - 2.5. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ
 - 2.6. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
 - 3.3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.4. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย
 - 3.6. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART
 - 4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน
 - 4.4. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
 - 4.5. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 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
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขต พญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม 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)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	32,651,799,943 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)
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 ทอ. 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 การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ อสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

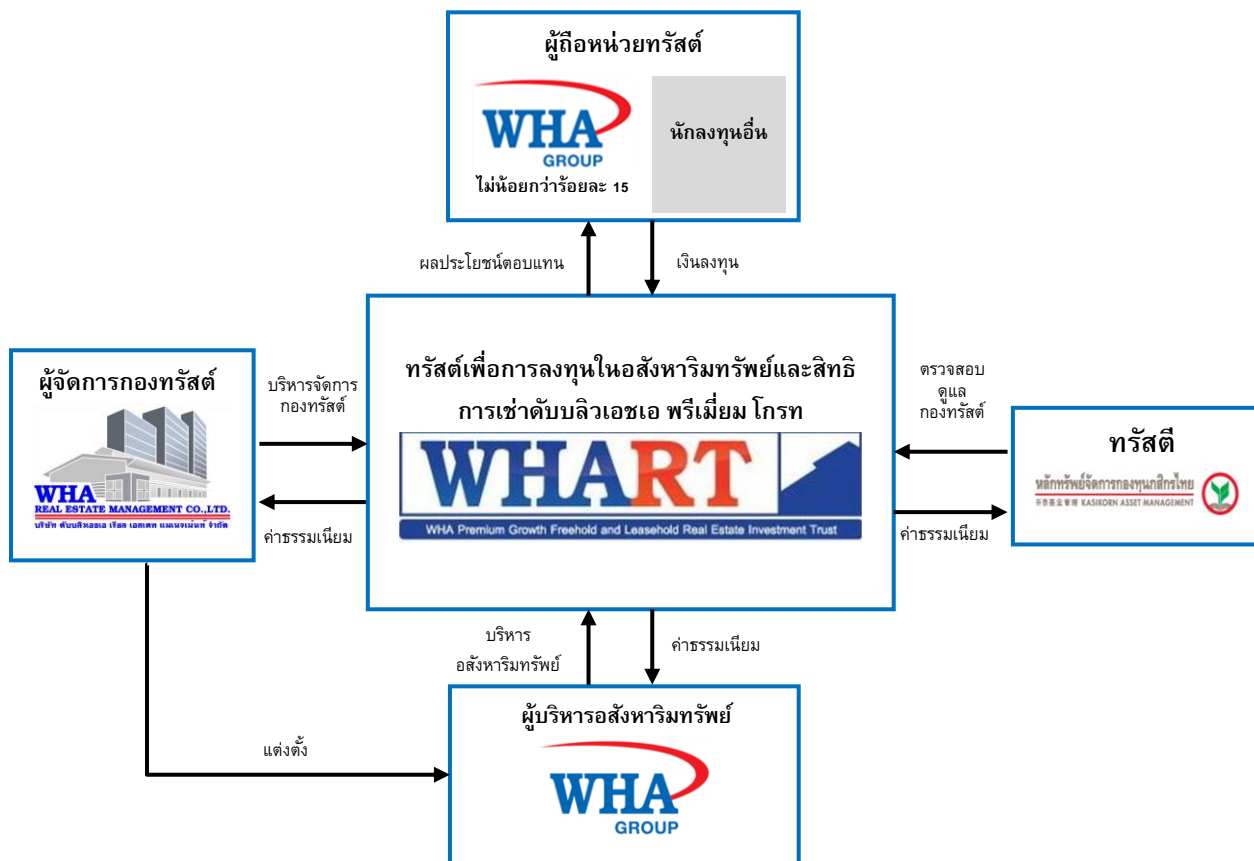
ในรอบปีบัญชี 2564 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) ตามที่ ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2564 โดยมีสรุป สารสำคัญของการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

- 1) รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น	คลังสินค้า และ สำนักงาน	548,630,000
2.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โรงงานคลังสินค้า และสำนักงาน	790,540,000
3.	โครงการ WHA E-commerce Park	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	คลังสินค้า และ สำนักงาน	4,210,550,000

- 2) วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) ได้แก่ วันที่ 2 ธันวาคม 2564
- 3) ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้ 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ ค่าธรรมเนียมการโอน)
- 4) ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้
 - 4.1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 4.2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

2.3. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ WHART มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด หรือ KASSET ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ WHART และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHA ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือนักลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์
 2.4.1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
2	บางนา-ตราด กม. 18 จังหวัด สมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บาง นา-ตราด กม.18)	72,179.48	666, และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอ บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัด สมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บาง นา-ตราด กม.23)	60,193.00	5533, 5534, 8504, และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	ชลหารพิจิตร กม.4 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล หารพิจิตร กม.4)	80,745.55	110571	ตำบลบางปลา อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	68,384.20	-
5	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุน ครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วัง น้อย 61)	61,434.00	28892, 28895, และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวัง น้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	26,472.05	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
6	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ด๊ับลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัด สระบุรี	เพิ่มทุน ครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	50692, และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอนองแค จังหวัด สระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
7	ชลหารพิจิตร กม.5 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล หารพิจิตร กม.5)	62,105.25	129645	ตำบลบางปลา อำเภ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุน ครั้งที่ 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	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
9	เมืองชลบุรี จังหวัด ชลบุรี	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ Kao	42,310.44	5893, 5894, 5914, 119813, 147436, และ 147437	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46	3	81	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
10	บางนา-ตราด กม. 20 จังหวัด สมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	73,022.44	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045, 33046	ตำบลศรีระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บาง พลี) จังหวัด สมุทรปราการ	83	0	81	สิทธิการเช่า	-	-
11	นิคมอุตสาหกรรม บางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะ อิน	36,000.00	35483, 35484 และ 35485	นิคมอุตสาหกรรมบางปะ อิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	30	2	53	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
12	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ จังหวัด ระยอง	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ Ducati	20,285.00	20261, 22336, 22337 และ 23081	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัด ระยอง	27	1	53.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
13	บางนา-ตราด กม. 20 จังหวัด สมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ Healthcare	52,706.84	813, 23070, 29158, 29325, และ 31292	ตำบลบางโฉลง อำเภอ บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47	0	66	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
14	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดบลิเวเฮเอ สระบุรี จังหวัด สระบุรี	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	55,372.40	1111, 1113, 21772 และ 36396	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดบลิเวเฮ เอ สระบุรี ตำบลหนอง ปลาหมอ และตำบลบัว ลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48	0	26.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
15	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พาน ทอง ชลบุรี)	38,565.00	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองหนอง กะทะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39	0	18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
16	บางนา-ตราด กม. 19 จังหวัด สมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่ รับโอนจาก กองทุน รวม WHAPF และลงทุน เพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม.19)	68,901.95	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	71	0	5.5	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
17	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัด สมุทรปราการ	ลงทุน เพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล หารพิจิตร กม.3)	47,221.00	106329 (บางส่วน), และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	50	1	47.4	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
18	อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ลงทุน เพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำ ลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12	2	52	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
19	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ จังหวัด ระยอง	ลงทุน เพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	15,568.79	34269, และ 39798	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตำบลมาบ ยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25	3	32.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
20	อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร	เพิ่มทุน ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	14,084.00	134435 (บางส่วน)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอ เมืองสมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร	17	0	15	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
21	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดบลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัด สระบุรี	เพิ่มทุน ครั้งที่ 3	โครงการ DSG WHASIL	16,620.00	36360	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดบลิวเอช เอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัด สระบุรี	15	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	8,964.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
22	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุน ครั้งที่ 3	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61	30434, 45496 และ 45497	ตำบลบ่อตาโล่และตำบล ลำตาเสา อำเภอมโนรมย์ จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	96	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
23	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 3	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	39,607.00	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	43	2	54.5	สิทธิการเช่า	26,112	-
24	นิคมอุตสาหกรรม ด๊ับบลิวเอชเอ ชลบุรี	เพิ่มทุน ครั้งที่ 4	โครงการ DTS	5,431.00	52853	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรี ราชา จังหวัดชลบุรี	6	0	77.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
25	นิคมอุตสาหกรรม ด๊ับบลิวเอชเอ อีส เทิร์นชิปพอร์ต 1	เพิ่มทุน ครั้งที่ 4	โครงการ Roechling	9,977.00	198090	ตำบลเขาคันทรง อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12	1	97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
26	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล หารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	16,152.44	106329 (บางส่วน)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	21	0	64.80	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
27	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล หารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	73,049.00	30897, และ 28088	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	75	2	8.80	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	61,482.00	-
28	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 4	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	50,628.00	21941, 21942, 21943, 21944, 21945 และ 22993	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	56	2	47.4	สิทธิการเช่า	-	-
29	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุน ครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลม ฉะบอง 1)	19,599.00	64059	ตำบลหนองขาม อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21	1	70.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	3,055
30	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุน ครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลม ฉะบอง 2)	44,783.00	93110	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50	0	0	สิทธิการเช่า	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
31	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 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	-	-
32	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุน ครั้งที่ 6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วัง น้อย 62)	24,150.00	28893, 28894s	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	26	3	18	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
33	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัด สมุทรปราการ	เพิ่มทุน ครั้งที่ 6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3)	30,040.00	33561, 33563, 33618, 33620, 33621, 33622, และ 33623	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31	1	37	สิทธิการเช่า	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์			ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ลาน จอดรถ
				(ตร.ม.)			ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
34	อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	เพิ่มทุน ครั้งที่ 6	โครงการ WHA E-Commerce Park	130,139.00	43855	ตำบลบางสมัคร อำเภอ บางปะกง จังหวัด ฉะเชิงเทรา	137	2	91.4	สิทธิการเช่า	-	-
	รวมทรัพย์สินที่ ลงทุนทั้งหมด			1,582,735.80			1,633	2	3.4		450,777.29	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 การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธี คิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณ บางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์	13,328.6	10,233.0
	สิทธิการเช่า	11,216.1	8,121.2
โครงการบริเวณ ชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์	6,807.7	3,966.3
	สิทธิการเช่า	1,149.7	841.3
โครงการบริเวณ อยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์	5,091.1	3,496.0
	สิทธิการเช่า	971.0	533.9
โครงการบริเวณ พระราม 2 จังหวัด สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์	-	-
	สิทธิการเช่า	736.4	383.8
รวม		36,609.6	27,575.5

ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2564 โดยบริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2564	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 175 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน	370 - 165 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	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 2564	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	275 - 165 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน	170 บาทต่อตารางเมตรต่อ เดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

สมมติฐาน	ปี 2564	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2564	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	275 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	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	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2564
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	280 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

หมายเหตุ: 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 2 - 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันส่ากรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2) สำหรับ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA

ลาดกระบ้ง Phase 1 และ Phase 2 มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อป้องกันสภาพ
สายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5%

2.4.2.2. ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่
กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภท ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบใน โครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุง สยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท กรุง สยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	501.1	500.9	420.6	406.7
โครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนา- ตราด กม. 23 โปร เจก 3)	729.0	719.0	632.4	696.6
โครงการ WHA E- Commerce Park	3,825.3	3,877.0	2,634.6	2,575.6
รวม	5,055.4	5,096.9	3,687.7	3,678.3

หมายเหตุ: ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดและบริษัท เซาท์อีส เอเชีย
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นราคาประเมิน ณ 1 มกราคม 2565

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2564
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

(2) โครงการบริเวณบางนา-ตราด และ EEC

สมมติฐาน	ปี 2564
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50 - 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

หมายเหตุ: *อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทนและความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

2.4.3. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

2.4.3.1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

ในปี 2564 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3) และ (3) โครงการ WHA E-commerce Park โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	2 ธันวาคม 2564
ราคา	548,630,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	2 ธันวาคม 2564
ราคา	790,540,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) โครงการ WHA E-commerce Park

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	2 ธันวาคม 2564
ราคา	4,210,550,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

2.4.3.2. รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานสำหรับกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 2.4.2.2 ราคประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก

2.4.3.3. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	321,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	532,654
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และ ค่าใช้จ่ายในการ ประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	81,250,311
รวมค่าใช้จ่าย	82,103,965

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

2.4.3.4. ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของ
ราคาซื้อทรัพย์สิน

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่
เจ็ด ในมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 5,549,720,000 บาท นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park
กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อ
อายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่
เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ไม่
รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ
ประมาณร้อยละ 10.00 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า มูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าว
เป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้า
ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่าย
ประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม
2565 อยู่ที่ประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่
10 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 (15 วันทำการ) ที่ 13.22 บาทต่อหน่วย อยู่ที่
ประมาณร้อยละ 6.03

นอกจากนี้ ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของกองทรัสต์
WHART เทียบเคียงได้กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน กล่าวคือ อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ที่
มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ* ¹ (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)* ²	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) (ร้อยละ)* ³
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold and Leasehold)			
FTREIT	13.14	5.11	5.11
AIMIRT	12.12	7.11	7.11
AMATAR	9.74	6.78	5.13
สิทธิการเช่า (Leasehold)			
HREIT	8.49	8.11	8.11
WHART	13.22	6.03* ⁴	6.03* ⁴
WHART (กรณีไม่มีการกู้ยืมเงิน เพิ่มเติมสำหรับเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่เจ็ด)* ⁵	13.22	5.91	5.91

หมายเหตุ: *¹ คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564

*² อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ FTREIT AIMIRT AMATAR และ HREIT คำนวณจากเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) คำนวณถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564

*³ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมเงินลงทุนจากการประกาศการจ่ายเงินลงทุน ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลังดังกล่าว FTREIT AIMIRT และ HREIT ไม่มีการประกาศจ่ายเงินลงทุน

*⁴ อ้างอิงจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย และราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ของ

กองทรัสต์ WHART ที่ราคา 13.22 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

*⁵ ปรับปรุงประมาณการตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และใช้สมมติฐานราคาเสนอขาย และสมมติฐานอื่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่หก จำนวนไม่เกิน 400,600,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการ โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน (“กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 5,746,000,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการ โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่หก (“กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว”) เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดในมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด สำหรับทั้ง 2 กรณีดังกล่าว จะไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

2. ศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดนี้ มีลักษณะเป็นโครงการคลังสินค้าและโรงงานประเภท Built-to-Suit และประเภท Ready-Built ในทำเลที่ตั้งศักยภาพ ซึ่งมีอายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ค่อนข้างยาว โดยอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 10.7 ปี และ 19.3 ปีกรณีรวม

สิทธิในการต่อสัญญา (Option to Renew) ทำให้ภายหลังจากการลงทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวเพิ่มขึ้น

2.4.3.5. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการจำหน่ายโครงการ Triumph (เดิม Primus) ให้แก่บริษัท ไทรอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า ณ ขณะนั้น เนื่องจากผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการเข้าซื้อทรัพย์สินตามสัญญาเช่า โดยราคาทำการเสนอขายนั้นเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาเช่า

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักด้วยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าโดยตรง โดยการทำสัญญาเช่าดังกล่าวจะสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเป็นรายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ สำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าลานจอดรถและการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (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) พื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า

สัดส่วนอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร

ประเภทอาคาร	ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า	1,409,763.17	89.07
โรงงาน	172,972.63	10.93
รวม	1,582,735.80	100.00

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

1.1) อาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าให้เช่าของกองทรัสต์ WHART จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ (ก) โครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) เป็นต้น และแบบ (ข) โครงการ Ready-Built อาคารมาตรฐานสูงเพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองต่อความต้องการของตลาดได้ทันที

อาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มากกว่า 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Ready-Built จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit นอกจากนี้ โครงการ Ready-Built ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น บริการรักษาความปลอดภัย การซ่อมแซมถนน และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

1.2) อาคารโรงงาน

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

ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามรูปแบบสัญญา ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบสัญญา

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Built-to-Suit	905,554.24	57.21
Ready-Built	677,181.56	42.79
รวม	1,582,735.80	100.00

- 2) พื้นที่หลังคาให้เช่าเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน พื้นที่ เทียบกับ พื้นที่เช่า หลังคา ทั้งหมด (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564		
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	23,976.30	5.32
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	50,641.04	11.23
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)	68,384.20	15.17
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	26,472.05	5.87
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)	50,143.60	11.12
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	59,986.30	13.31
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	37,303.80	8.28
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลำลูกกา)	3,971.00	0.88
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	9,100.00	2.02
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	26,112.00	5.79
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	10,000.00	2.22
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	61,482.00	13.64
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	23,205.00	5.15

โครงการ	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน พื้นที่ เทียบกับ พื้นที่เช่า หลังคา ทั้งหมด (ร้อยละ)
รวม	450,777.29	100.00

2.5.3. ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

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

1) ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs)

ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาลังสินค้า 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 ความแข็งแกร่งของพื้นที่อาคารที่สามารถทนต่อการรับน้ำหนัก รูปแบบการจัด Floor Plan และการจัดวางระยะห่างของเสาให้เหมาะสมกับการใช้งานระบบระบายอากาศและระบบควบคุมอุณหภูมิ นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการความเชื่อมั่น

ในด้านคุณภาพและการให้บริการ ภายหลังเข้าใช้พื้นที่เช่า บริษัทในกลุ่มนี้จึงมีความต้องการเช่าโครงการจากผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพมากกว่าผู้เช่ากลุ่มอื่นๆ

2.2) กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ

กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมากลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จะทำการสร้างและจัดการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานด้วยตัวเอง 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 และกระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคที่สั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ โดยจัดส่งทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า/บริษัทของผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	568,362.50	39.90
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	309,469.44	21.72
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	225,356.00	15.82
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม(Manufacturer)	147,421.89	10.35

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง และตกแต่ง (Home Supplies)	136,625.61	9.59
ผู้ให้บริการศูนย์ข้อมูล (Data Center)	12,096.56	0.85
ผู้ประกอบการอื่นๆ	25,174.00	1.77
รวม	1,424,506.00	100.00

หมายเหตุ: ¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตก
ลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่าง
ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	443,369.33	31.12
เอเชีย ²	337,959.37	23.72
ยุโรป	273,263.68	19.18
ญี่ปุ่น	238,193.80	16.72
สหรัฐอเมริกา	131,719.82	9.25
รวม	1,424,506.00	100.00

หมายเหตุ: ¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตก
ลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่าง
ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

² ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ถัว
เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับ
ประมาณ 3.56 ปี โดยหากคำนวณรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเฉลี่ย
สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเท่ากับ 4.97 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	333,361.10	23.40
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	543,681.48	14.88
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	212,018.56	38.17
มากกว่า 5 ปี	335,444.86	23.55
รวม	1,424,506.00	100.00

หมายเหตุ: ¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ตบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) และไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 54.03 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2564
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ทฮับ ไทยแลนด์ จำกัด
3	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
4	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซ้อปปี้ (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท ซีโน แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
8	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด
10	บริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด

หมายเหตุ: ¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ตบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

2.5.4. อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

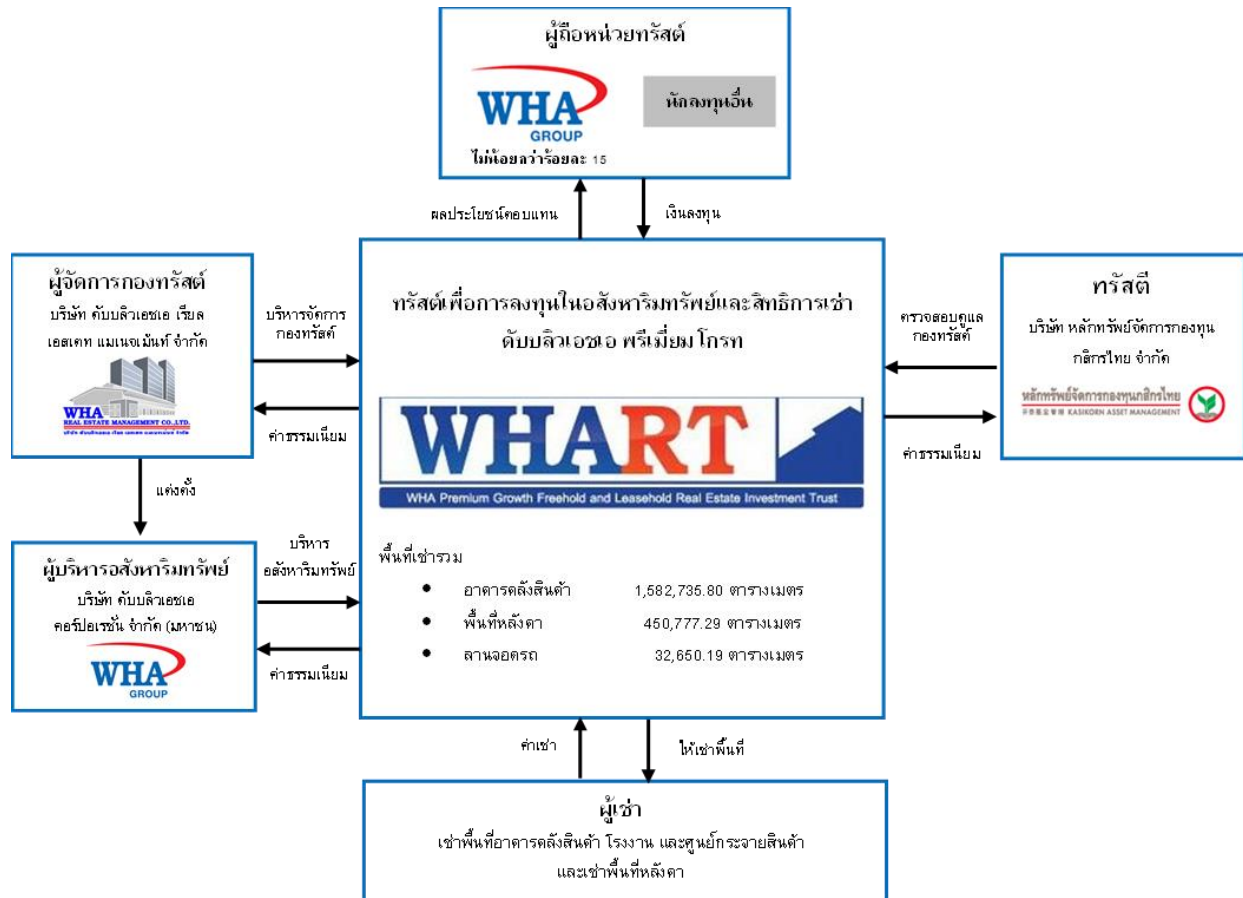
ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	2560	2561	2562	2563	2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปี (ก่อน undertake) ¹	92.0%	90.7%	91.6%	90.0%	90.0%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ตลอดปี (หลัง undertake) ¹	96.3%	92.7%	92.6%	90.7%	90.0%

หมายเหตุ: ¹ ตารางข้างต้นแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปี โดยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า และ
อาคารโรงงานให้เช่า ไม่รวมพื้นที่เช่าของลานจอดรถและส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้า

2.5.5. โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 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 2564 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท มีพื้นที่รวมกว่า 2.50 ล้านตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดี

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ WHART เป็นรายปี ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าไถ่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) และค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้างเฉพาะกรณีทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

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 หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

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

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

(ข) ทรัสต์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัสต์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้า

อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น

- (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็นโดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้ำหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัสต์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัสต์สินของกองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้ำหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัสต์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัสต์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ
- (ข) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เสนอทรัสต์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้ำหรือนายหน้าก่อนแล้ว แต่ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้ำหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้ำหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ 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) จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

5) กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ WHART

เนื่องจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับไว้ข้างต้น 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. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

3. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 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 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 12,270,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 25.32 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,270,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น (Working Capital Loan)	450.00	-	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	180.00	ไม่เกิน 3 ปี	3 ธ.ค. 2563
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	2,110.00	ไม่เกิน 15 เดือน	2 ธ.ค. 2564

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการกู้ยืม	- อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละ 1.50 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด

	- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม
ข้อปฏิบัติทาง การเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการ ดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัด จำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดย รายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,000,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	950.00	2.88	3	1 ก.พ. 2562
		850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,000.00	2.30	3	4 ธ.ค. 2562
		500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ ถือหุ้นกู้	200.00	2.05%	2	16 ก.พ. 2564

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ ถือหุ้นกู้	300.00	2.05%	2	23 มี.ค. 2564
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,000.00	1.41%	2	14 พ.ค. 2564
		500.00	1.86%	3	14 พ.ค. 2564
		1,500.00	2.70%	5	14 พ.ค. 2564
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,000.00	1.48%	2ปี 8เดือน 18วัน	26 ส.ค. 2564
		1,000.00	2.50%	7	26 ส.ค. 2564

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น
กู้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
การไถ่ถอนก่อน กำหนด	ไม่มี
งวดการจ่าย ดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือนนับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้
ข้อกำหนดในการ ดำรงอัตราส่วนทาง การเงิน	ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
หน้าที่ของผู้ออก หุ้นกู้	ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด

	<p>หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ คำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ของข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้ โดยเคร่งครัด</p> <ul style="list-style-type: none"> ● การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ออกหุ้นกู้จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ● เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอด อายุของหุ้นกู้ ● การไม่ก่อหลักประกัน นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้ ● การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ในกรณีที่มี ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออก หุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้น กู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมีเหตุผิดปกติใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น - กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจำเป็นต้องเป็น ฝ่ายรับผิดชอบตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้ออกหุ้นกู้ - เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสต์ จะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสต์ (หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดปกติ หรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดปกติเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความ หรือการอนุญาตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือถูกกล่าวหา ซึ่งมี ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตาม
--	--

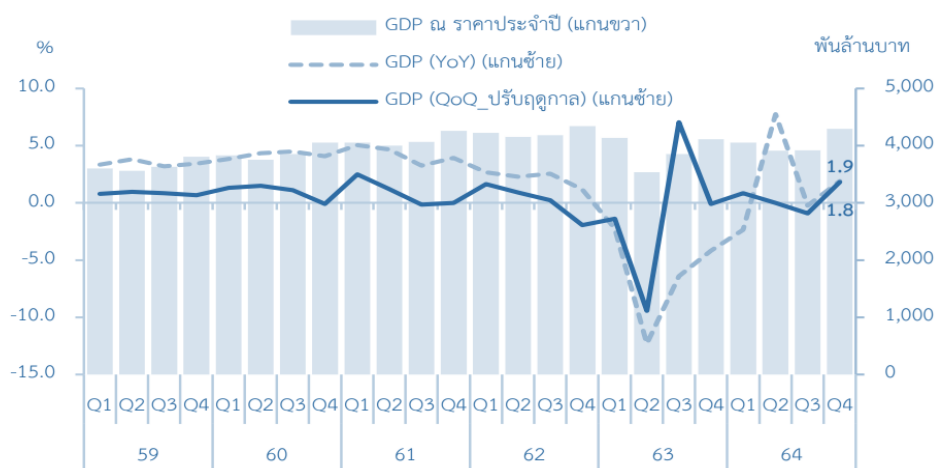
	<p>หุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี))</p> <ul style="list-style-type: none">● การเปลี่ยนนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) เดิมแจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชื่อและที่อยู่ของนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) รายใหม่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) รายใหม่ได้รับการแต่งตั้ง และผู้ออกหุ้นกู้จะจัดหาบุคคลเพื่อแต่งตั้งให้เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) (ตามแต่กรณี) โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์ทราบถึงการเกิดกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ดังกล่าว● การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุน หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ● การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้
--	--

3. ภาพรวมอุตสาหกรรม

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าทั้งกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักและกลุ่มเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน ขณะเดียวกัน การขยายตัวของเศรษฐกิจในไตรมาสนี้ได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการส่งออกที่ยังขยายตัวในเกณฑ์ดีซึ่งจะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจโดยเฉพาะประเทศที่พึ่งพิงการส่งออกเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายไตรมาสหลายประเทศเริ่มเผชิญกับข้อจำกัดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนที่มีแนวโน้มแพร่ระบาดเร็วกว่าสายพันธุ์เดลต้าสะท้อนจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้บางประเทศกลับมาดำเนินมาตรการควบคุม การแพร่ระบาดและจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศอีกครั้ง อาทิ ญี่ปุ่น เนเธอร์แลนด์ และเยอรมนี ซึ่งมีการยกระดับมาตรการแก่ผู้ที่เดินทางมาจากพื้นที่ที่มีการระบาดสูง สำหรับเศรษฐกิจจีนชะลอตัวต่อเนื่อง ตามการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากผลของการดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ที่เข้มงวดที่มุ่งเน้นไม่ให้ผู้ติดเชื้อภายในประเทศ (Zero-tolerance covid-19 policy) และการดำเนินมาตรการของรัฐบาลเพื่อแก้ไขปัญหาทางการเงินในภาคอสังหาริมทรัพย์ ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์และราคาพลังงานในตลาดโลก ได้สร้างแรงกดดันด้านเงินเฟ้อให้เร่งตัวสูงขึ้นมากกว่าเป้าหมาย นโยบายการเงินในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางประเทศเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ สหรัฐ และยุโรปโซน ส่งสัญญาณการลดระดับการผ่อนคลายนโยบายทางการเงินอย่างต่อเนื่อง ส่วนธนาคารกลางหลายแห่งได้มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดแรงกดดัน ด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ธนาคารกลางจีนมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2564



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้น การ

บริโศภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐกลับมายาวตัว ขณะที่การลงทุน ภาคเอกชนปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ กลับมายาวตัว สาขาการขนส่ง และการขายปลีก การซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการก่อสร้างลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2564 ร้อยละ 1.8 (QoQ seasonally adjusted) รวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัว ร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563

3.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

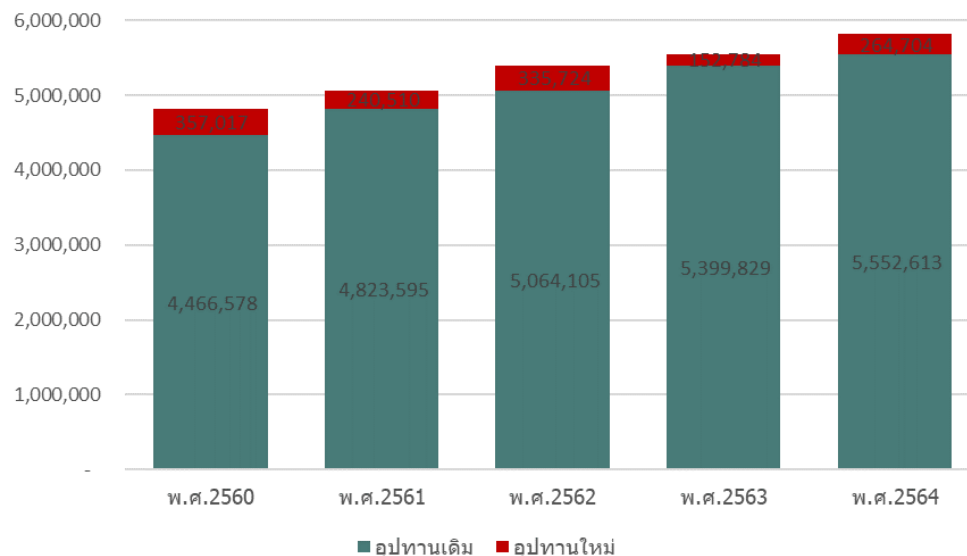
ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ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

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าไปเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลาและแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3-1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

3.2.1 อุปทาน

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,817,317 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 264,704 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ สุวรรณภูมิ บางปะกง

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2560 - 2564



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ทางบริษัทมีการปรับปรุงฐานข้อมูลพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า ทั่วประเทศเพื่อให้สอดคล้อง กับสถานะตลาดในปัจจุบันจึงทำให้อุปทานมีการปรับตัวลดลง ทั้งนี้อุปทานส่วนใหญ่ที่ลดลง จะตั้งอยู่ที่บริเวณ อื่นๆ

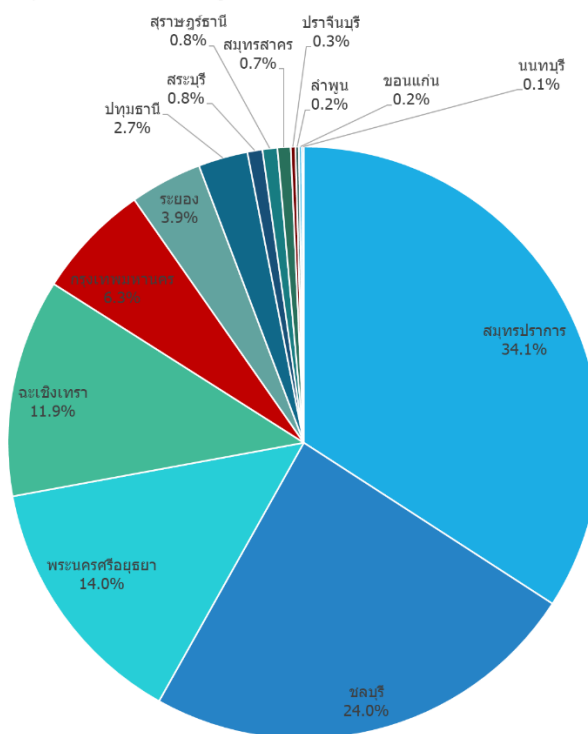
ในปัจจุบันจังหวัดสมุทรปราการ ยังมีอุปทานส่วนใหญ่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.1 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ

อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือว่าเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ยานยนต์, ปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยว และอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 14 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพฯรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.9 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็น

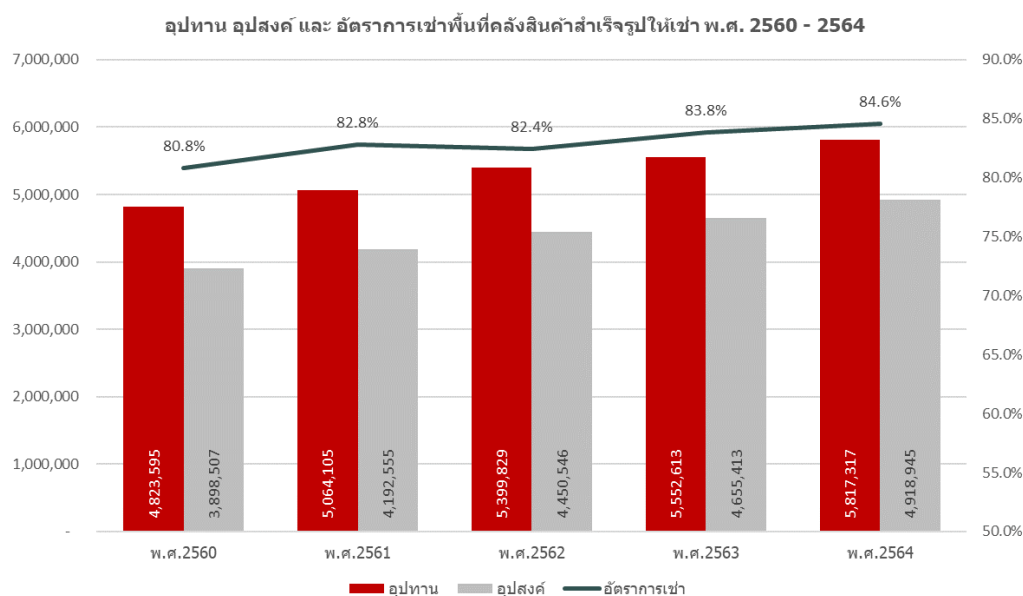
สัดส่วนร้อยละ 6.3 และ 3.9 และ 2.7 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ.2564



3.2.2 อุปสงค์

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2564 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,918,945 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,817,317 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณ 263,533 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.8



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2564 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 1,785,578 รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,103,400

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2564

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	1,986,290	1,785,578	89.9%
ชลบุรี	1,395,339	1,103,400	79.1%
พระนครศรีอยุธยา	812,731	611,444	75.2%
ฉะเชิงเทรา	692,279	565,658	81.7%
กรุงเทพมหานคร	366,560	351,475	95.9%
ระยอง	229,033	222,965	97.4%
ปทุมธานี	157,286	142,783	90.8%
สระบุรี	47,615	27,927	58.7%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.0%
สมุทรสาคร	41,771	38,501	92.2%
ปราจีนบุรี	14,832	3,708	25.0%
ลำพูน	10,920	3,360	30.8%
ขอนแก่น	9,660	9,660	100.0%
นนทบุรี	5,770	5,256	91.1%

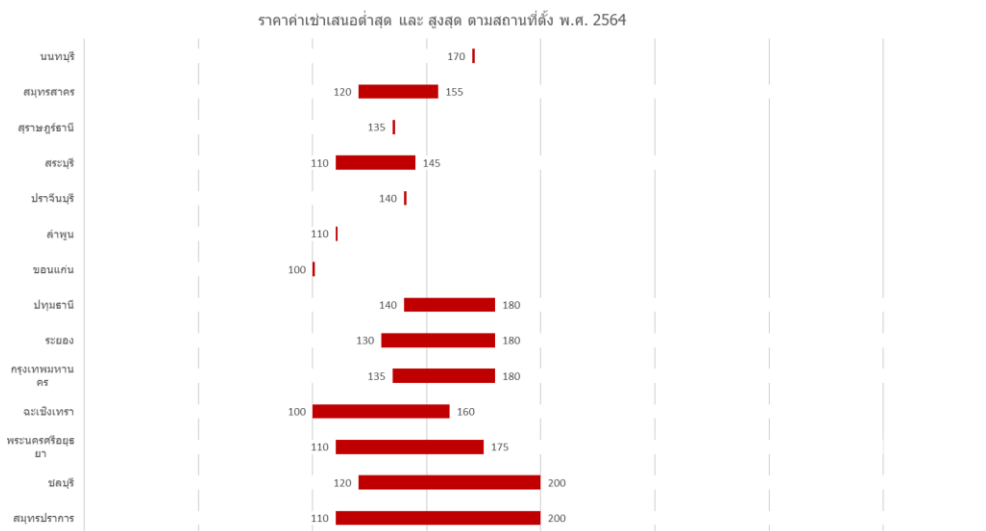
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า
รวม	5,817,317	4,918,945	84.6%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

3.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี และ สมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดระยอง และ ฉะเชิงเทรา มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร และ 160 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าแนวธุรกิจคลังสินค้าในช่วงปี 2564-2565 มีแนวโน้มฟื้นตัว มีความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นแม้ว่า เหตุการณ์ โควิด-19 จะขยายตัวต่อเนื่อง แต่การกระจายตัวของวัคซีนในปัจจุบันทั้งในไทยและต่างประเทศเป็นตัวกระตุ้นการกลับตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ประเทศคู่ค้าของไทยเริ่มมีความต้องการสินค้ามากขึ้น ภาคการส่งออกนำเข้าจึงมีการเติบโตขึ้น ทั้งนี้การลงทุนจากต่างประเทศ ของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ บีโตร์ เคมี อาหาร และ การแพทย์และสุขภาพ มีการลงทุนที่เพิ่มสูง คาดว่าจะส่งผลต่ออุปสงค์คลังสินค้าในอนาคต การ

ลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้ายังคงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในบางพื้นที่ เช่น พื้นที่สุวรรณภูมิบางประกง และพื้นที่ ระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากอุปสงค์ที่ชัดเจนผู้พัฒนาจึงค่อยๆ เพิ่มพื้นที่เช่าตามอุปสงค์ อย่างไรก็ตามในบางพื้นที่ยังคงมีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตรถยนต์ในช่วงปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาส่งผลให้อุตสาหกรรมในห่วงโซ่อุปทานมีการเติบโตดีขึ้น เช่น ธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ และ ส่งผลถึงความต้องการในการใช้คลังสินค้าให้เช่าในระยะถัดไป การขยายตัวของฐานการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าของต่างประเทศในไทยยังคงเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการผลักดันความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าในอนาคต บริเวณพื้นที่ระยอง เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่เป็นนโยบายที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ ยังคงเป็นการ ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น สืบเนื่องมาจาก ระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ทั้งนี้แนวทางการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าจะต้องเป็นคลังสินค้าที่มีการยกระดับมาตรฐานใหม่ และบางทีกลุ่มผู้เช่าอาจจะมีผลกระทบเรื่องระบบการจัดการ ระบบขนส่งที่มากขึ้นเพื่อตอบสนองและรองรับต่อโลกในปัจจุบัน การปรับเปลี่ยนตรงส่วนนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาคลังสินค้าย่อยๆที่ไม่สามารถปรับตัว และประยุกต์ใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ ได้ทัน

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปี รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสี่ยงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

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 ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยรวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญา และกองทรัสต์ WHART มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือหากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินเช่าช่วงถูกราชการเวนคืน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์ WHART จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ WHART ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 โครงการที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง คิดเป็นประมาณร้อยละ 44 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด

2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตรา

เช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART และมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี ณ สิ้นปี 2564 กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โดยมีสัดส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบอายุน้อยกว่า 30 ปี ประมาณร้อยละ 30 และมีสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี ประมาณร้อยละ 14 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

3) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี

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)
- (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) และ
- (4) โครงการ WHA E-Commerce Park ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 1 ธันวาคม 2594)

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี เป็นจำนวน 100 ล้านบาท 50 ล้านบาท 50 ล้านบาท และ 250 ล้านบาท สำหรับแต่ละโครงการดังกล่าวตามลำดับ จากที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยง ดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี

หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ WHART จะต้องแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) ทราบล่วงหน้าในช่วงประมาณปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 5-10 ปี นับตั้งแต่วันที่แจ้งใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า ในการหาเงินทุนตามจำนวนที่กำหนด ของแต่ละโครงการเพื่อมาชำระค่าเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงาน หรืออาจกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันก็ได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

(ข) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไปอีก 30 ปีได้ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการให้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผิดสัญญาโดยเจตนา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ รวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มาจำหน่ายเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มาจำหน่ายเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร

กม. 3 เฟส 1) และทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 3) ส่วนที่ยังไม่ได้นำไปเป็นหลักประกัน มาจํานองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART และสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA E-Commerce Park มาจํานองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้การจํานองดังกล่าว เป็นการจํานองเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามคํามั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่าหรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยมีวงเงินจํานองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สินจํานองของผู้ประเมินอิสระสองราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) ผิดคํามั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (แล้วแต่โครงการ) จากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าบังคับจํานองทรัพย์สินที่จํานองภายใต้สัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจํานองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับจะเท่ากับความเสี่ยงที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า 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) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงาน

ของกองทรัสต์ WHART ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อภาระทางการเงิน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุก ๆ 6 – 20 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อภาระทางการเงินของกองทรัสต์ WHART และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ WHART อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบ

ชดใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์ WHART อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

6) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART บางโครงการ มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักเพียงบางราย และสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักบางรายมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าหลักในการเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนด โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าไม่เป็นการผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัท เห็นว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และผู้เช่าหลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันเป็นการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในลักษณะ Built-to-Suit ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย บริษัท เห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด อีกทั้งสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ WHART เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART นั้นบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนเพิ่มเติมในทุกๆ ปี ทำให้กองทรัสต์ฯ มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งทำให้ความเสี่ยงในด้านนี้ลดลงได้

7) 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 ให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่างๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หรือพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าส่วนใหญ่ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงานแบบ Built-to-Suit ได้กำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมด

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART พบว่าผู้เช่าโดยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

8) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

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

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ WHART เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

9) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิอยู่ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์ WHART จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการ

ต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit

ณ สิ้นปี 2564 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 63 ของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit สร้างขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าเฉพาะราย คุณลักษณะของคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จึงมีลักษณะเฉพาะเพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายนั้นๆ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ต่ออายุการเช่า กองทรัสต์ WHART จึงอาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันที โดยอาจต้องใช้ระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีความต้องการคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้นๆ มีผลให้ในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์ WHART จะขาดรายได้จากคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อว่าเป็นไปได้น้อยที่ผู้เช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จะไม่ต่ออายุการเช่า เนื่องจากหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะเช่นเดียวกัน โดยในการจัดหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะนั้น ผู้เช่าจะต้องมีกระบวนการจัดหาซึ่งมีขั้นตอนที่ยุกยากซับซ้อนและต้องใช้เวลา นับแต่การจัดหาทำเลที่ตั้งและต้นทุนที่เหมาะสม 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

11) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าในบางโครงการได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไป

สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2, โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

(2) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อน ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการอาคารโรงงาน Roechling จะต้องผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการอาคารโรงงาน Roechling ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือมีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในราคาไม่ต่ำกว่าที่ผู้สนใจเสนอซื้อ ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART ต้องการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าในโครงการอาคารโรงงาน Roechling กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการเสนอขายให้แก่ผู้เช่าในโครงการดังกล่าวก่อน และกองทรัสต์ WHART จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อผู้เช่าปฏิเสธไม่ใช้สิทธิภายใต้ข้อสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิในการปฏิเสธก่อนของผู้เช่า แต่ข้อสัญญาก็ได้กำหนดให้ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการจะใช้สิทธินั้น ราคาและเงื่อนไขที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องไม่ด้อยกว่าราคาที่และเงื่อนไขที่บุคคลภายนอกเสนอ

(3) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงิน

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการ Healthcare มีข้อกำหนดในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การเงิน ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อที่ดินที่ทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่จาก

ผู้ให้เช่าในราคาที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซื้อมา และมีสิทธิทางเลือกในการซื้อคลังสินค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกจากผู้ให้เช่าในมูลค่าสุทธิตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากนี้ สัญญาเช่าโครงการ DKSH Consumer มีข้อกำหนดในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงิน และไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในการชำระค่าเช่า ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการรับช่วงสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทำการซื้อคลังสินค้า ส่วนควบ อุปกรณ์ และถนนทางเข้าออกจากผู้ให้เช่า ในราคาที่เท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมตามบัญชีของผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิทางเลือกดังกล่าวในสัญญาเช่า แต่สิทธิของผู้ให้เช่าในการซื้อทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดนั้น จะเกิดขึ้นต่อเมื่อกองทรัสต์ WHART ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การเงินได้ ซึ่งโอกาสที่ผู้เช่าจะสามารถใช้สิทธิดังกล่าวนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีผลการดำเนินงานที่ดีและมีอัตราการกู้ยืมที่สูงมาก นั่นคือ ประมาณร้อยละ 23.82 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART (อ้างอิงงบการเงินฉบับสอบทานของกองทรัสต์ WHART สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)

(4) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการอาคารโรงงาน DTS กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่นเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

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

12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน

1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ ที่ดินที่บักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ WHART แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ WHART แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่บักเสาพาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 และ ฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ตาม การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขอย่างใด ๆ สำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ ในการอนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว ตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเห็นสมควร บริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะดังกล่าวเป็นแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยน่าจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวต่อผู้รับอนุญาตรายอื่นอย่างเท่าเทียมกัน มิได้เลือกกำหนดเงื่อนไขเฉพาะกรณีของกองทรัสต์ WHART เท่านั้น

ในการนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่บักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์ WHART มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่บักเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการดังกล่าว มิฉะนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะซื้อทรัพย์สินของโครงการในราคาเท่ากับราคาที่ขายให้แก่กองทรัสต์

WHART และรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว ต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ 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 หรือเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้จากโครงการดังกล่าว

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) โครงการ 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)

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า และสำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนั้น 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) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)) 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 ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่กองทรัสต์ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

สำหรับโครงการ 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) ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันนั้น เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว จึงได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน 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 สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และเจ้าของที่ดินตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง ตกลงที่จะไม่ยกเลิก แก้ไขเพิ่มเติม หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงทุกฉบับในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน และที่ดินทางเข้าออก ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART ล่วงหน้า

3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนั้น จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มาจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออก อย่างไรก็ดี เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว และได้มีการจดทะเบียนก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไว้ก่อนแล้ว ดังนั้น จึงได้มีการเจรจาเพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับทางเข้าออก ระหว่าง เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ WHART รวมถึงในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก เจ้าของที่ดินตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า

4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก กองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนดังกล่าวมีทางเข้าออกหลักของโครงการสู่ทางสาธารณะแล้ว อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART และเพื่อความสะดวกในการเดินรถในโครงการ ในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ดับบลิวเอชเอ ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียง ตกลงจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา

โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3)

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดนี้ ในปัจจุบัน ทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3) จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3) เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว กองทรัสต์ WHART ได้มีการเจรจาและจะจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง (สำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง) และกองทรัสต์ WHART ในวันที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด โดยมีเงื่อนไขกำหนดให้เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันกับการเข้าลงทุนในโครงการ 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) ที่ผ่านมา ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

6. โครงการ WHA E-Commerce Park

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ในปัจจุบัน ทางเข้าออกหลักของโครงการ WHA E-Commerce Park จะต้องผ่านที่ดินซึ่งดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก คือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้ได้รับข้อตกลงจากดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง เพื่อให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าในการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ

เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ และ/หรือ ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น

13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นการยทรัพย์

1. โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M

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 อะไอร์แลนด์ จำกัด และสำหรับที่ดินบางส่วนได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไอร์แลนด์ จำกัดมาอีกทอดหนึ่ง

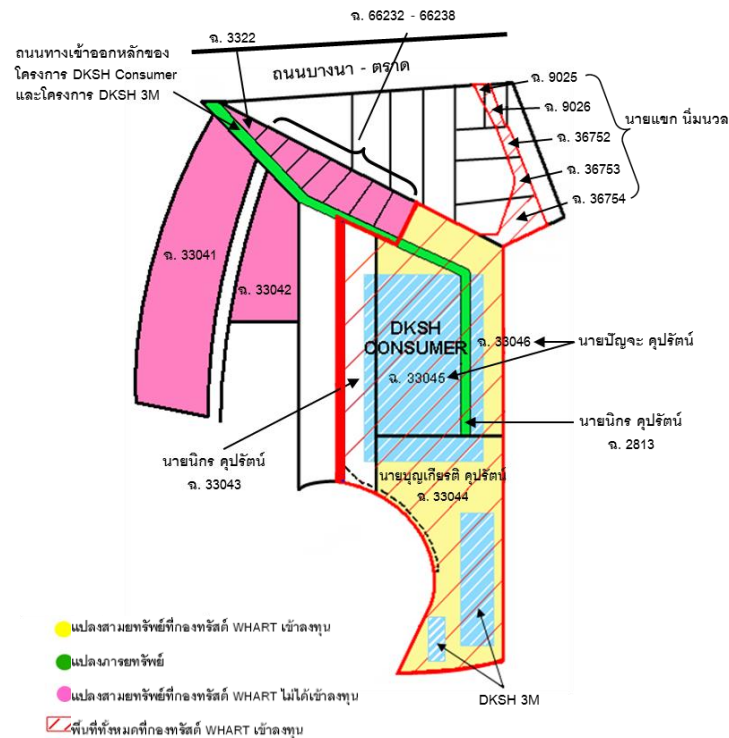
ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงเป็นผู้เช่าที่ดินดังต่อไปนี้

- 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 เป็นที่ดินการยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีกจำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามยทรัพย์) อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ เนื่องจากเดิมที่ดินเหล่านี้เป็นที่ดินของครอบครัวคุปรัตน์ซึ่งเกิดจากการแบ่งโฉนดให้กันในเครือญาติ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ถูกแบ่งเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสำหรับโฉนดที่ดินอื่นๆ

นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าของโครงการ DKSH Consumer ได้ปลูกสร้างครอบที่ดินโฉนดเลขที่ 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 บนทรัพย์สินที่เช่า

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

อย่างไรก็ดี เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในการะจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่กองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงการจำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินแล้ว

- 2) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่นๆ ที่เหลือซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer อาทิ ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 โดยอ้างว่าเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น

อย่างไรก็ดี ในกรณีดังกล่าว เมื่อพิจารณาถึงการใช้อยู่อาศัยบนที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่กองทรัสต์ WHART รับโอนมานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ประโยชน์แห่งการจำนองของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวยังคงสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้โดยไม่ต้องรุกรล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้การยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวนั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวจะไม่สิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินการยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

2. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำสัญญากับ Central WHA Alliance และ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (ผู้เช่าปัจจุบันในทรัพย์สินโครงการวงน้อย 63) เพื่อก่อตั้งภาระจำนองให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance และจดทะเบียนภาระจำนองดังกล่าว ภาระจำนองที่กองทรัสต์ WHART ตกลงยินยอมก่อตั้งให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance นั้น อยู่บนทรัพย์สินในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดเลขที่ 30434 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 45496 และ 45497 ตำบลลำตาเสา อำเภอมโนรมย์

น้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้การจ่ายอ้อมดังกล่าวไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (รวมเรียกว่า “ที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 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 มีได้ลงทุน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ตกลงยินยอมด้วยการก่อตั้งการจ่ายอ้อมและจะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

ในสัญญาก่อตั้งการจ่ายอ้อมมีข้อกำหนดให้สิทธิแก่ Central WHA Alliance ในอันที่จะดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่ใดๆ บนที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 (“การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์”) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ Central WHA Alliance และ ผู้เช่าของ Central WHA Alliance รวมตลอดจนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ได้ใช้ประโยชน์บนที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มีได้ลงทุน และการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และ Central WHA Alliance จะร่วมกันทำการตกลงเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทดแทนในกรณีที่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

สำหรับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายตกลงกัน โดยจะมีส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ส่วนหนึ่ง อันอาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ การตกลงเกี่ยวกับการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะคำนึงถึงสัดส่วนการใช้ประโยชน์จากที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ของแต่ละฝ่าย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่า การให้สิทธิการจ่ายอ้อมและสิทธิในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ดังกล่าวแก่ Central WHA Alliance แม้อาจมีความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน แต่ก็มีคามจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ได้เป็นผลสำเร็จ และการให้สิทธิดังกล่าวมิได้

กระทบต่อกองทรัสต์ WHART ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) และการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เนื่องจาก

- 1) กองทรัสต์ WHART ยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ได้ กล่าวคือ กองทรัสต์ WHART ยังคงนำที่ดินและอาคารในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ออกให้เช่าได้ ในอัตราค่าเช่าเดิม
- 2) กองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ยังคงใช้ที่ดินการยทรัพย์โครงการวงน้อย 63 เป็นทางเข้าออกในการเข้าออกทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้การระจำยอมดังกล่าว ด้วยเหตุที่ผู้ได้สิทธิในการระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเข้าออกร่วมกับกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) โดยไม่อาจกีดขวางการใช้ทางเข้าออกของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ได้ โดยการระจำยอมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรือการเดินทาง อุปกรณ์สื่อสาร สาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในการระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินที่ได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้
- 3) บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสจู่ จำกัด ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งการระจำยอมกับกองทรัสต์ WHART และ Central WHA Alliance โดยมีข้อตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ WHART ก่อตั้งการระจำยอมบนทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) และจะตกลงร่วมกับ Central WHA Alliance เกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าว และไม่ขอลดค่าเช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว อันทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงได้รับค่าเช่าในอัตราเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสจู่ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) อีกต่อไป การคิดค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และด้วยเหตุที่ดินการยทรัพย์โครงการวงน้อย 63 มีจำนวนที่มีใช้สอยสำคัญ และใช้เป็นเพียงทางเข้าออก และมีได้ล้ำเข้าไปในอาคารคลังสินค้าในทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่าที่ดินการยทรัพย์โครงการวงน้อย 63 จึงมิได้เป็นสาระสำคัญในการต่อรองค่าเช่า และเชื่อว่า

ที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการจัดหารายได้อย่างมีนัยสำคัญ หลังจากบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการวังน้อย 63 แล้ว

- 4) แม้งกองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 คิดเป็นสัดส่วนที่มีใช้สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวจะไม่ใช้จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดังกล่าว เป็นที่ดินการยทรัพย์ โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นการยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรือง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089 และ 128090 ตำบลและอำเภอดีวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) รวมไปถึงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จดทะเบียนให้เป็นเป็นการยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรือง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 ตำบลและอำเภอดีวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) 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 เป็นการยทรัพย์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089, 128090 และ 143044 ตำบลและอำเภอดีวกัน อย่างไรก็ดีปรากฏว่าที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 เป็นของเจ้าของเดียวกัน คือดับบลิวเอชเอ ไดวะ และในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า กองทรัสต์ WHART

จะลงทุนในที่ดินแปลงดังกล่าวโดยรับโอนกรรมสิทธิ์จาก ดับบลิวเอชเอ ไดวะ อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนการจำยอมนดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป

- 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 เมื่อพิจารณาถึงการใช้อยู่อาศัยในที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ของเจ้าของสามยทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128089 และ 128090 ปรากฏว่าลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงการจำยอม โดยการใช้ประโยชน์การยทรัพย์ของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมิได้รบกวนเข้ามาในที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่ารายย่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว อีกทั้งที่ผ่านมา ปรากฏว่าดับบลิวเอชเอ ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม สามารถบริหารทรัพย์สินและหารายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวได้มาโดยตลอด โดยไม่ปรากฏว่าภาระจำยอมหรือเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ขัดขวางการหาประโยชน์ของ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ แต่อย่างใด และสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่จดทะเบียนเป็นการยทรัพย์แก่ 143044 นั้น ลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เท่านั้น นอกจากนี้ ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ในที่ดินการยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ซึ่งเป็นที่ดินการยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงการจำยอม

4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ตำบลหนองขาม

อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ("ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059") พร้อมอาคารจากดับบลิวเอชเอ ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ ไดวะอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าในที่ดินซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านในถัดจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ("ที่ดินข้างเคียง") เมื่อการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าในที่ดินข้างเคียงแล้วเสร็จ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ มีความจำเป็นต้องใช้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 เป็นทางเข้าออกไปยังที่ดินข้างเคียง ดังนั้น กองทรัสต์ WHART ได้จดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 เป็นสาธารณูปโภคโดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง (ที่ดินสามยทรัพย์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันต่อไป

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

- 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 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 สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จะใช้ประโยชน์เกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ รวมถึงพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดังนั้น การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง จึงไม่น่ากระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART จากทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

นอกจากนี้ แมื่กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินสาธารณูปโภค นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม

เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้การจำยอมเป็นสัดส่วนที่มีใช้สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ใช้จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

14) ความเสี่ยงความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

14.1) ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ WHART และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ดังนั้นการบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อประสานงานระหว่างกองทรัสต์ WHART และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ และ (4) การ

ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance)

ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART หรือหากบริษัทไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ดีเทียบเท่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัท จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

14.2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหา

ผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ WHART และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART เป็นไปอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

14.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ WHART ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

- (1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ WHART ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อ

การให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ
 - (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า
- (1.2) อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนด (1.1) ข้างต้น
- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำเป็นของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำเป็นกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ
 - (ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร
- (1.3) กองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้

- (1.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรม เพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น 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 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559) มีข้อความดังนี้

1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา¹ หรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา
 - (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์”)
 - (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่

¹หมายถึง บริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)

(ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจ หรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์

(ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

(3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว

((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญา² ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามข้อนี้สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง

² กองทรัสต์ WHART

ประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เข้าโครงการนั้นแก่ผู้รับสัญญา

14.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ยังคงมีเงินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยสิ้นปี 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 12,270,000,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 25.32 ซึ่งเป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งจากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ A คงที่ เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564

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

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ ได้ถอนหุ้นกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้ ซึ่งอาจรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่

กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ WHART ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัท จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ซึ่งเมื่อพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ WHART แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART มีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ WHART ทำได้ โดยบริษัท จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

15) ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ยังมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ส่วนหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า บริษัทฯ จึงขอให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่เข้าลงทุน ตามสัญญาตกลงกระทำการดังนั้น กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจไม่มีความสามารถที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ WHART ได้ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาจากความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ WHART ตามสัญญาตกลงกระทำการ พบว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดีและน่าจะมีความสามารถในการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHART

16) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานได้ กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหรือผู้

เช่ารายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเปลี่ยนขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART

17) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

17.1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศไทยยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์ WHART

17.2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ

ในกรณีที่สภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัสต์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยสิ้นปี 2564 กองทรัสต์มีสัดส่วนการเช่าคำนวณตามพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่าที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ร้อยละ 68.9 ประกอบด้วย สัญชาติของประเทศในยุโรปร้อยละ 19.2 สัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 16.7 สัญชาติของประเทศในเอเชีย (ไม่รวมไทยและญี่ปุ่น) ร้อยละ 23.7 และสัญชาติอเมริกันร้อยละ 9.3 นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

17.3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ใช้ในการลงทุนในทรัสต์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทชดเชยและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับเป็นไปตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

17.4) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ WHART ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท 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 ถ้าไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

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

17.5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย

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 หรือไม่สามารจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับ

17.6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาวะความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งาน

ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

18) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

18.1) ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ WHART ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

18.2) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐาน อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ WHART ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออาจต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

18.3) 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 เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ WHART ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ WHART และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์

WHART ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

- 18.4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์**
เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ WHART ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ WHART นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้ อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีประสิทธิภาพดีอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดทรัพย์สินที่ลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ความน่าสนใจในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

- 18.5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม**
ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ WHART อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์ WHART จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

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

ค่าเสียหายที่กองทรัสต์ฟ้องร้องดังกล่าวเป็นเรื่องปกติอันจะคาดหมายจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือก่อความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า อย่างไรก็ตาม การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของกองทรัสต์แต่อย่างใด กองทรัสต์ยังคงสามารถดำเนินกิจการได้ตามปกติ

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี