ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

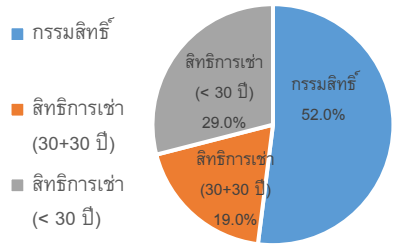
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

Market Cap	35,020.33 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2565	10.70 บาท
จำนวนหน่วย	3,272.93 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	35,918.55 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.9744 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	34,639.94 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0241 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	0.97เท่า	อายุเช่าเฉลี่ยคงเหลือถัวน้ำหนัก (WALE)	4.21 ปี

สัดส่วนการลงทุน

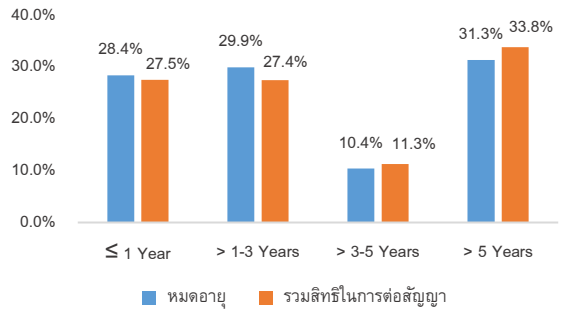
100% ลงทุนทางตรง



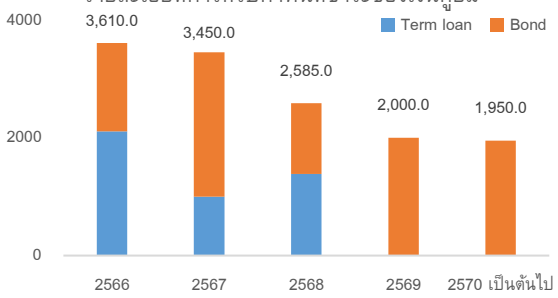
<u>โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</u>

สินทรัพย์รวม	51,815.28 ล้านบาท
หนี้สินรวม	15,896.73 ล้านบาท
ส่วนทุน	35,918.55 ล้านบาท
กำไรสะสม	1,278.60 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 26.24
Credit Rating	A Stable

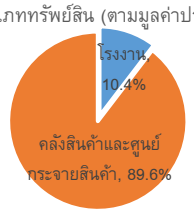
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



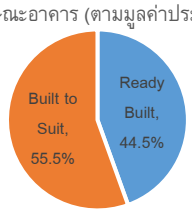
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



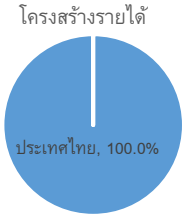
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



ลักษณะอาคาร (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการบริเวณบางนา - ตราด	กรรมสิทธิ์	13,515.6	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์แนชั่นแนล จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด และ บริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด
	สิทธิการเช่า	11,880.5	
โครงการบริเวณอยุธยา – สระบุรี	กรรมสิทธิ์	5,164.0	
	สิทธิการเช่า	5,075.3	
โครงการบริเวณ EEC (ชลบุรี - ระยอง - ฉะเชิงเทรา)	กรรมสิทธิ์	6,871.4	
	สิทธิการเช่า	1,709.2	
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	-	
	สิทธิการเช่า	760.0	

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) ได้แก่ 1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 2) โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่ 3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 4) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 และ 5) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2565 นั้น แสดงโดยใช้ราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ https://investor.whareit.com/misc/appraisal-report/whart-appraisal-report-YE2022-th.pdf

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	490,967,035	15.00%
2. สำนักงานประกันสังคม	458,041,644	13.99%
3. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.18%
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	123,335,105	3.77%
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	120,191,067	3.67%

Foreign Limit : 49.00% Current Foreign Holding : 0.95%

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

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2560	1.4818	0.7254	2.2072
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
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**5.0331**	**0.9759**	**6.0090**

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566[1]

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด จำนวนประมาณ 214.73 ล้านหน่วย[2,3,4]	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)[5]
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	7.27
ประมาณการการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วย	-
รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	**7.27**

[1] ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ WHART เป็นข้อมูลอ้างอิงจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด

[2] จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขาย โดยสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ใช้คำนวณในประมาณการนี้

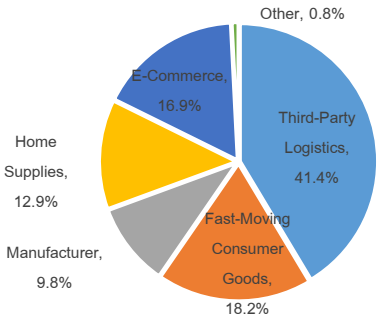
[3] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

[4] จัดทำบนราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 11.0 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,092.2 ล้านบาท โดยราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

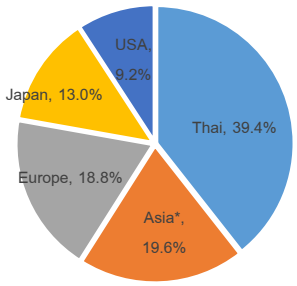
[5] คำนวณบนสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 11.0 บาทต่อหน่วย โดยมีสมมติฐานการกู้ยืมเงินเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด ที่ประมาณ 1,092.2 ล้านบาท ทั้งนี้ บนสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 10.0 บาทต่อหน่วย และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 207.53 ล้านหน่วย ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย จะเท่ากับประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย และประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจะเท่ากับประมาณร้อยละ 8.00

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

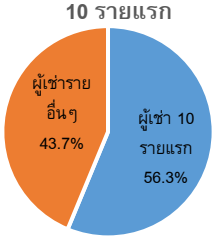


*ไม่รวมสัญชาติไทยและสัญชาติญี่ปุ่น

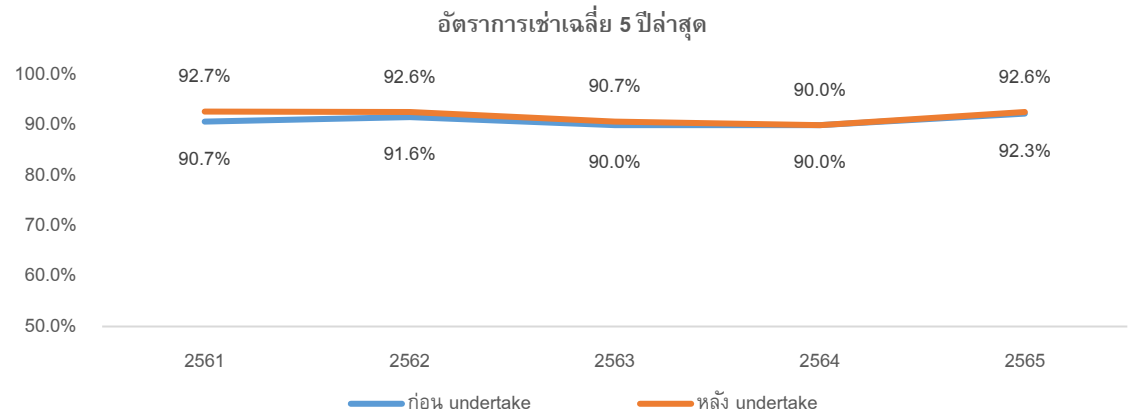
ผลการดำเนินงาน

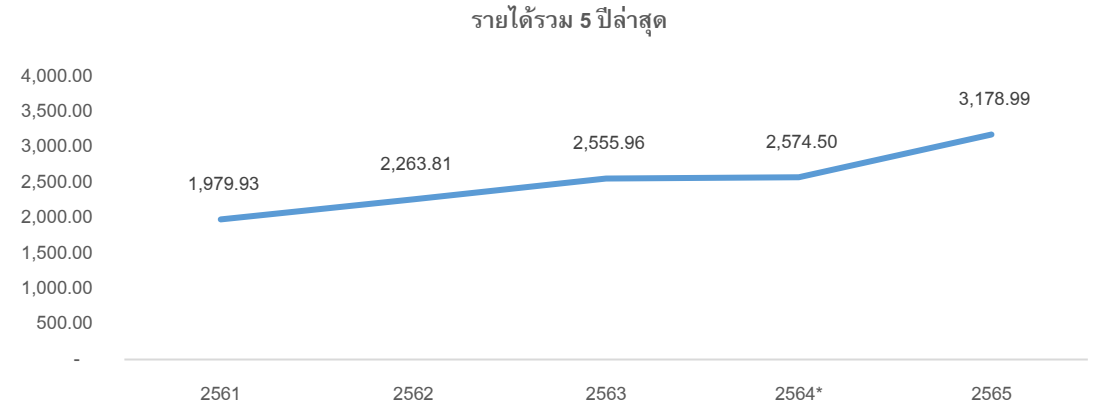
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า

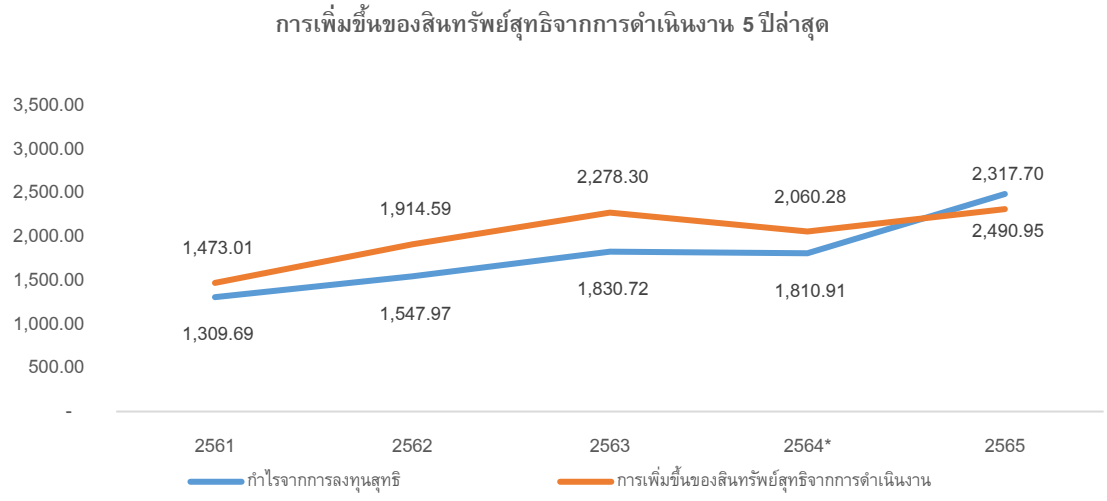
10 รายแรก



ผลการดำเนินงาน (ต่อ)







*ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากการขายทรัพย์สินออกในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,127,589,696	2,540,444,171	2,513,311,919
รายได้อื่น (บาท)	51,396,368	34,059,631	42,652,470
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	363,064,891	458,673,100	431,353,819
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	324,973,350	304,923,543	293,892,849
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	2,490,947,823	1,810,907,159	1,830,717,721
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,317,703,727	2,060,275,160	2,278,297,327
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,272,928,441	3,065,395,883	2,776,997,063
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.9744	11.0709	10.9518
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.7081	0.6721	0.8204
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.05	5.97	4.95
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio)	28.22	27.33	26.12

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์ WHART มีผลการดำเนินงานได้ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ WHART ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 92.30 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.00 โดยสาเหตุหลักมาจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มมากขึ้นจากนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาลหลังจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้บรรเทาลง

ในช่วงไตรมาส 4/2565 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 5 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 159,965 ตารางเมตร มูลค่ารวม 4,050.86 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 5 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์อย่าง ทำเลบางนา-ตราด ทำเลวังน้อย และทำเล Eastern Economic Corridor (EEC) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าวจะช่วยให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคง เช่น กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) E-Commerce และ Home Appliance อีกทั้งยังมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยที่ยาว โดยหลังจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้การกระจายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมผู้เช่าดีขึ้นและไม่กระจุกตัวไปในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ กลุ่มผู้เช่าใน

อุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART รวมถึงกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรม Home Appliance มีการเติบโตที่สูง โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าภายหลังการลงทุนเพิ่มจาก ร้อยละ 7.00 เป็น ร้อยละ 12.90

หลังจากการเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มเป็น 51,815.28 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,743,983.80 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ภายหลังการเข้าลงทุนอยู่ที่ 4.21 ปี

สำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ที่ระดับร้อยละ 26.24 โดยในช่วงปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน โดยการเข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันทางการเงินและออกหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้เดิมและหุ้นกู้ที่หมดอายุ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับทางธนาคารที่ให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ในปี 2565 กองทรัสต์ยังคงรักษาอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยในระดับใกล้เคียงเดิม แม้ว่าในปี 2565 จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นก็ตาม

ทั้งนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์มีการปรับปรุงอาคารคลังสินค้าและโรงงานในบางโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามความต้องการของผู้เช่า โดยผลของการปรับปรุงดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์เกิดการกลับรายการจำนวน 153.80 ล้านบาท เมื่อหักกลบกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีจำนวน 72.30 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 81.50 ล้านบาท ตามที่ปรากฏในงบการเงิน อย่างไรก็ดี การขาดทุนดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย

จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยในรูปเงินปันผลที่อัตรา 0.7653 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2565 (1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณร้อยละ 1.00

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2565

☑ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ .....

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 13,595,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 26.24 โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวน 4,495,000,000 บาท และเป็นหุ้นกู้จำนวน 9,100,000,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ตามงบการเงิน)	อัตราที่เรียกเก็บในปี 2565 (ล้านบาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	72.77	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	45.48	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.79	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	87.33	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	96.41	ตามที่จ่ายจริง

* ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 7

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
   1.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
   1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
   1.3. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี
   1.4. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
   1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
   1.6. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
   1.7. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
   1.8. ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญา และการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
   1.9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
   1.10. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด
   1.11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit

1.12. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า
1.13. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
1.14. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์
1.15. ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลัก

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. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
   2.6. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
   3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
   3.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
   3.3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน
   3.4. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
   3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
   3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย
   3.7. 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
ทรัสตี	**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	34,639,943,544 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรมแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 โดยมีสรุปสาระสำคัญของการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1) รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า และสำนักงาน	826,060,000
2.	โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	โรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน	309,650,000
3.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนเทพารักษ์ กม.21)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า และสำนักงาน	717,890,000
4.	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน	414,060,000
5.	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน	1,783,200,000

2) วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) ได้แก่ วันที่ 1 ธันวาคม 2565

3) ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้ 4,050,860,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ ค่าธรรมเนียมการโอน)

4) ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้

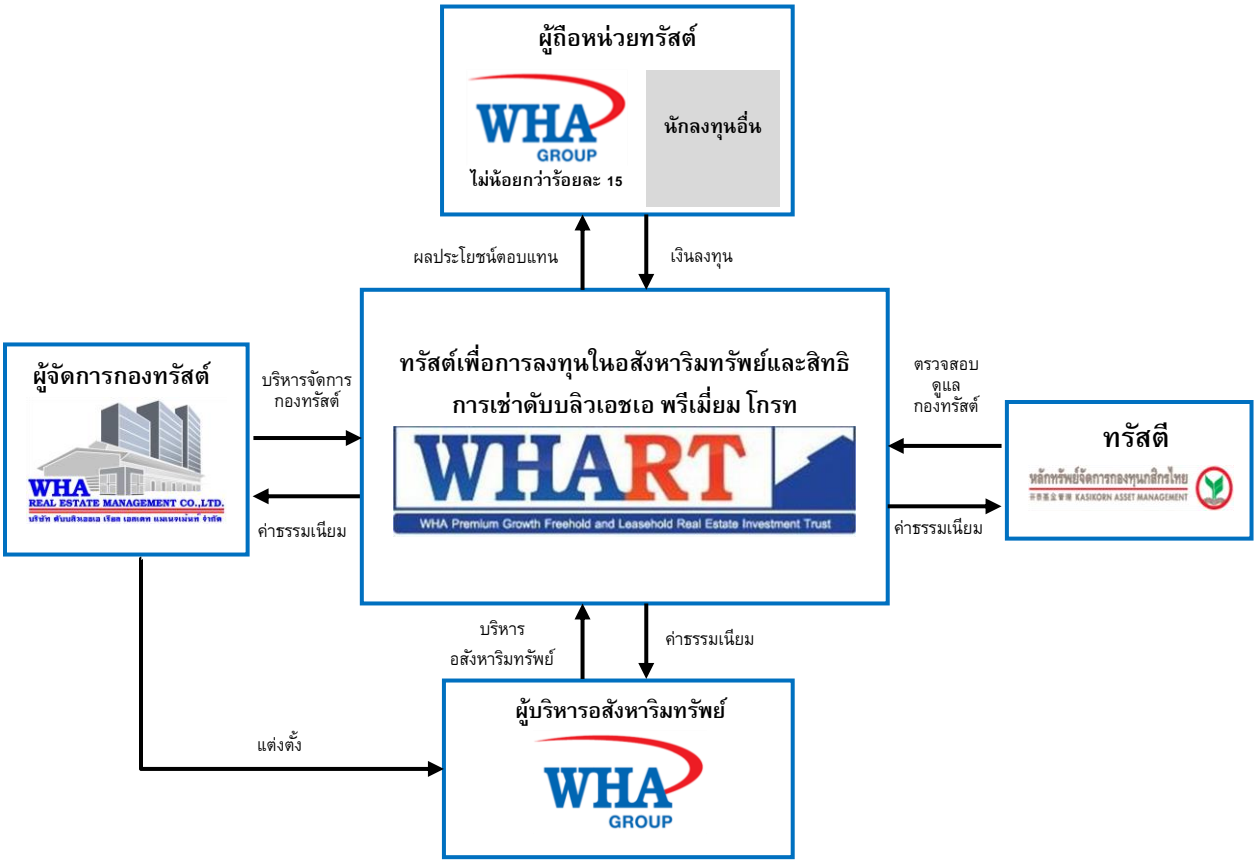
4.1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

4.2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

4.3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด

4.4) บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

2.3. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
2	บางนา-ตราด กม. 18 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	72,179.48	666 และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	60,306.00	5533, 5534, 8504 และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	ชลหารพิจิตร กม.4 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	80,745.55	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	68,384.20	-
5	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,434.00	28892, 28895 และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	26,472.05	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
6	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	50692 และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
7	ชลหารพิจิตร กม.5 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	63,248.25	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	95,110.00	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 42287, 45003 และ 45005	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99	1	51	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
9	เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Kao	42,310.44	5893, 5894, 5914, 119813, 147436 และ 147437	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46	3	81	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
10	บางนา-ตราด กม. 20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	73,022.44	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045 และ 33046	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83	0	81	สิทธิการเช่า	-	-
11	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะอิน	36,000.00	35483, 35484 และ 35485	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30	2	53	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-

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

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
15	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	38,577.00	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39	0	18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
16	บางนา-ตราด กม. 19 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	68,901.95	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน) และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71	0	5.5	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
17	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	47,221.00	106329 (บางส่วน) และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50	1	47.4	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00

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

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

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
26	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	16,152.44	106329 (บางส่วน)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21	0	64.8	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
27	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	73,049.00	30897 และ 28088	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75	2	8.8	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	61,482.00	-
28	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	50,628.00	21941, 21942, 21943, 21944, 21945 และ 22993	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56	2	47.4	สิทธิการเช่า	-	-
29	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	19,599.00	64059	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21	1	70.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	3,055
30	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	44,798.00	93110	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50	0	0	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
31	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	64,407.00	5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44	0	91.8	สิทธิการเช่า	-	-
32	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	24,150.00	28893 และ 28894	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	26	3	18	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
33	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)	30,040.00	33561, 33563, 33618, 33620, 33621, 33622 และ 33623	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31	1	37.1	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
34	อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการ WHA E-Commerce Park	130,139.00	43855	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137	2	91.4	สิทธิการเช่า	-	-
35	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3)	34,003.00	25152 (บางส่วน), 33561 (บางส่วน), 33562 (บางส่วน), 33563 (บางส่วน), 33618 (บางส่วน), 33621 (บางส่วน), 33622	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33	0	66	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
					(บางส่วน), 33620 (บางส่วน), 11595, 11596, 11597, 33617 และ 33619							
36	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ Signode Factory	8,151.00	22009	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13	1	62.8	สิทธิการเช่า	-	-
37	เทพารักษ์ กม.21 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนเทพารักษ์ กม.21)	30,311.00	36107 (บางส่วน)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28	3	29.4	สิทธิการเช่า	-	-
38	บางนา-ตราด กม. 23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	19,796.00	5731 (บางส่วน), 21940 (บางส่วน),	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	20	2	86.5	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา	พื้นที่ลานจอดรถ
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
			(ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2)		21942 (บางส่วน) และ 21943 (บางส่วน)							
39	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63)	67,704.00	46632	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	68	2	42.6	สิทธิการเช่า	-	-
	รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			**1,743,983.80**			**1,828**	**0**	**91**		**450,777.29**	**32,650.19**

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

2.4.2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

2.4.2.1. ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 4 การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 การเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณบางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	13,515.6
	สิทธิการเช่า	11,880.5
โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	5,164.0
	สิทธิการเช่า	5,075.3
โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	6,871.4
	สิทธิการเช่า	1,709.2
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-
	สิทธิการเช่า	760.0
รวม		**44,976.0**

ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด และบริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด ตามรายงานที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565

<u>วิธีที่ใช้ในการประเมิน</u>

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2565 โดยบริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด และบริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลู

เอชั่น จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2565	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 - 60	ร้อยละ 100 - 90
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	395 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00 – 6.50	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2565	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 - 90	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	275 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 - 8 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50 – 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2565	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 – 70	ร้อยละ 90
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	450 – 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 - 8 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2565
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	310 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00

หมายเหตุ: 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 2 - 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2) สำหรับ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5%

2.4.2.2. ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3)	752.6	753.0	660.8	661.4
โครงการดับบลิวเอชเอ Signode Factory	285.3	283.0	146.7	146.9
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนเทพารักษ์ กม. 21)	664.7	647.0	544.4	565.2
โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2)	377.0	377.0	359.7	382.8

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63)	1,634.8	1,623.0	1,122.6	1,080.6
รวม	**3,714.4**	**3,683.0**	**2,834.2**	**2,836.9**

<u>สรุปสมมติฐานสำคัญ</u>

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา - ตราด

สมมติฐาน	ปี 2565
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 – 90
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00 - 9.50

(2) โครงการบริเวณ EEC

สมมติฐาน	ปี 2565
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00

(3) โครงการบริเวณอยุธยา - สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2565
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00

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

2.4.3. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

2.4.3.1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

ในปี 2565 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ Signode Factory (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนเทพารักษ์ กม.21) (4) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2) และ (5) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63) โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565
ราคา	826,060,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

** ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม*

(2) โครงการดับบลิวเอชเอ Signode Factory

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565
ราคา	309,650,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

** ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม*

(3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนเทพารักษ์ กม.21)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565
ราคา	717,890,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

** ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม*

(4) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565
ราคา	414,060,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

** ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม*

(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565
ราคา	1,783,200,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

** ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม*

2.4.3.2. รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานสำหรับกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 2.4.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด

2.4.3.3. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000.00
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	200,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการ ประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	168,212,324.20
รวมค่าใช้จ่าย	**168,712,324.20**

** จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว*

2.4.3.4. ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด ในมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 4,050,860,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมเป็นจำนวน 96,917,124 บาท และ 1,981,097 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่และโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีก

จำนวน 18,500,000 บาท และ 106,000,000 บาท ตามลำดับ (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 10.00 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า มูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. <u>ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม</u>

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 (15 วันทำการ) ที่ 11.09 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.21

นอกจากนี้ ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART เทียบเคียงได้กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน กล่าวคือ อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ*[1] (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)*[2]	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) (ร้อยละ)*[3]
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold and Leasehold)			
FTREIT	11.69	5.84	5.84
AIMIRT	12.71	6.96	6.96
AMATAR	7.74	8.08	8.08
สิทธิการเช่า (Leasehold)			
WHAIR	8.57	7.90	7.90
WHART	11.09	7.21*[4]	7.21*[4]
WHART (กรณีไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด)*[5]	11.09	7.08	7.08

*หมายเหตุ: *[1] คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2565*

[2] อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ FTREIT AIMIRT AMATAR และ WHAIR คำนวณจากเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลังและราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) คำนวณถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2565

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

[4] อ้างอิงจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย และราคาตลาด

ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 ของกองทรัสต์ WHART ที่ราคา 11.09 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

*[*5] ปรับปรุงประมาณการตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และใช้สมมติฐานราคาเสนอขาย และสมมติฐานอื่นเดียวกัน*

กรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และเงินประกันการเช่าและการบริการและเงินสดของกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน (“กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 3,445.00 ล้านบาท และเงินประกันการเช่าและการบริการและเงินสดของกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด (“กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว”) โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด สำหรับทั้ง 2 กรณีดังกล่าว จะไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดย ในกรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว (บนสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายสาหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ดสูงสุดที่ไม่เกิน 245.00 ล้านหน่วย และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 14.20 บาท) ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยจะเท่ากับประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย และประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจะเท่ากับประมาณร้อยละ 5.63

ทั้งนี้ ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน และประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสารวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Book Building) เป็นต้น

2. <u>ศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม</u>

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดนี้ มีลักษณะเป็นโครงการคลังสินค้าและโรงงานประเภท Built-to-Suit และประเภท Ready-Built ในทำเลที่ตั้งศักยภาพซึ่งเป็นจุด

ยุทธศาสตร์สำคัญของการขนส่งและการกระจายสินค้า นอกจากนี้อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดมีอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าค่อนข้างยาว โดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 อายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามสัดส่วนของรายได้ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 5.37 ปี กรณีไม่รวมสิทธิในการต่อสัญญา (Option to Renew) และ 9.14 ปี กรณีรวมสิทธิในการต่อสัญญา (Option to Renew) (ข้อมูลตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565) ทำให้ภายหลังการเข้าลงทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวเพิ่มขึ้น

2.4.3.5. นอกจากนี้ ในกรณีที่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว มีพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการจำหน่ายโครงการ Triumph (เดิม Primus) ให้แก่ บริษัท ไทรอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า ณ ขณะนั้น เนื่องจากผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการเข้าซื้อทรัพย์สินตามสัญญาเช่า โดยราคาที่ทำการเสนอขายนั้นเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาเช่า

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 จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าลานจอดรถและการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซล่าเซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

2.5.2. ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

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

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

1) <u>พื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า</u>

สัดส่วนอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

<u>ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร</u>

ประเภทอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า	1,562,860.17	89.61
โรงงาน	181,123.63	10.39
รวม	**1,743,983.80**	**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 อาคารมาตรฐานสูงเพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองต่อความต้องการของตลาดได้ทันท่วงที

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

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามรูปแบบสัญญา ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบสัญญา

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Built-to-Suit	968,414.45	55.53
Ready-Built	775,569.35	44.47
รวม	**1,743,983.80**	**100.00**

2) พื้นที่หลังคาให้เช่าเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมด (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565		
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
รวม	**450,777.29**	**100.00**

2.5.3. ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG) และผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการ

กระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น

2) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG)

ผู้เช่ากลุ่มนี้เช่าคลังสินค้า ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เพื่อกระจายสินค้าไปยังส่วนต่างๆ ของประเทศ ซึ่งจะเน้นเช่าคลังสินค้าในทำเลยุทธศาสตร์การขนส่งของประเทศ เช่น ทำเลบางนา-ตราด และทำเลอยุธยา - สระบุรี เพื่อกระจายสินค้าไปยังสาขาต่างๆ ได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว ทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

3) ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)

ตามแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีการซื้อสินค้าผ่านทางช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เพิ่มขึ้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้จะเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าทั้งจากผู้ประกอบการรายย่อยและรายใหญ่ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ และกระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคที่สั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ โดยจัดส่งทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	666,537.20	41.40
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	306,900.23	19.06
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	258,087.00	16.03
ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies)	208,391.61	12.95
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม(Manufacturer)	157,789.86	9.80
ผู้ประกอบการอื่นๆ	12,096.56	0.75
รวม	**1,609,802.46**	**100.00**

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

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	633,876.65	39.38
เอเชีย[2]	315,325.87	19.59
ยุโรป	302,219.37	18.77
ญี่ปุ่น	209,650.25	13.02
สหรัฐอเมริกา	148,730.32	9.24
รวม	**1,609,802.46**	**100.00**

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

[2] ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 4.21 ปี โดยหากคำนวณรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเฉลี่ยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเท่ากับ 4.55 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	456,783.92	28.38
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	481,722.79	29.92
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	167,406.40	10.40
มากกว่า 5 ปี	503,889.35	31.30
รวม	**1,609,802.46**	**100.00**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) และไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 56.25 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
3	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ทฮับ ไทยแลนด์ จำกัด
4	บริษัท ช้อปปี้ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด
5	บริษัท ซีโน แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
6	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด
9	บริษัท เซ้งเก้อร์ (ไทย) จำกัด
10	กลุ่มบริษัทคาโอ

2.5.4. อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

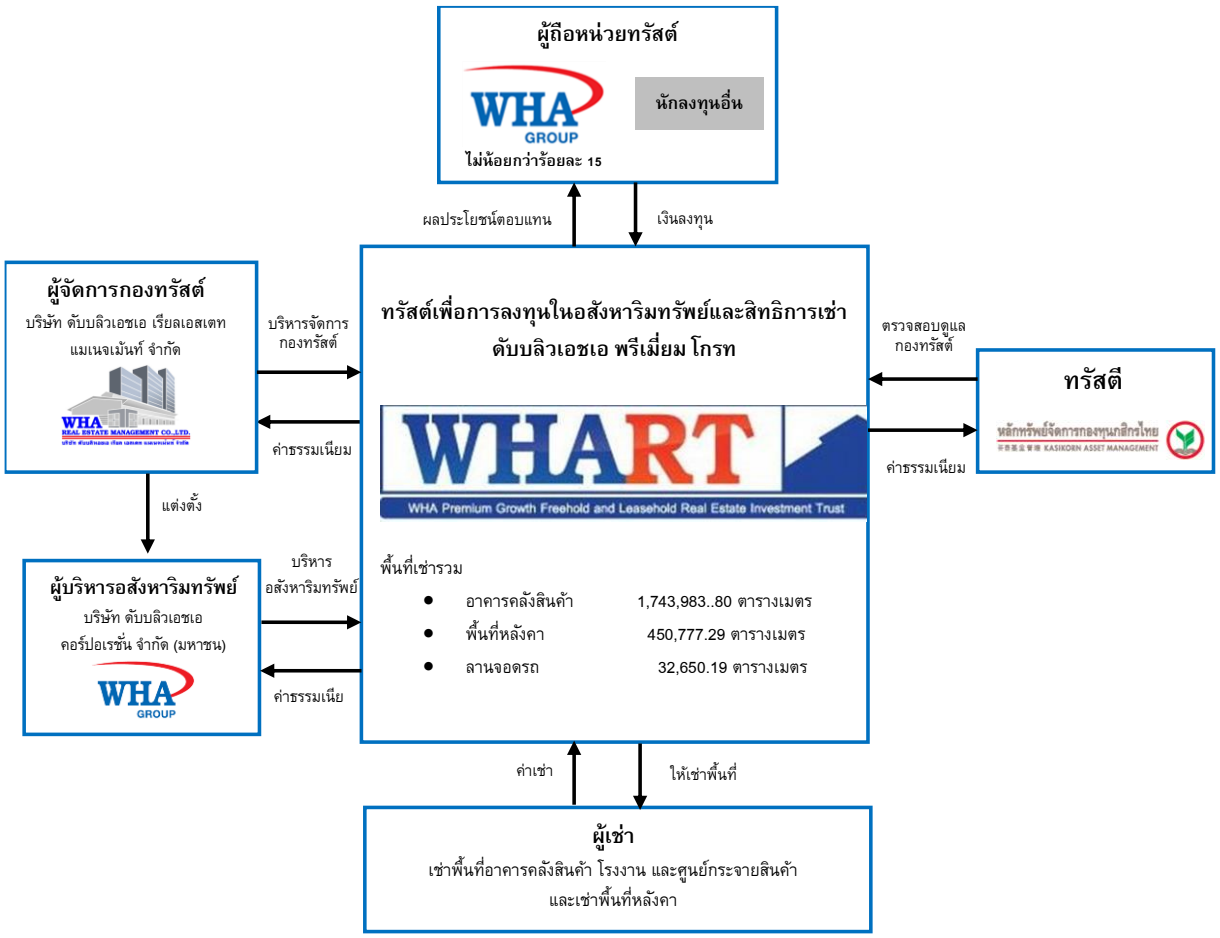
ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	2561	2562	2563	2564	2565
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (ก่อน undertake)[1]	90.7%	91.6%	90.0%	90.0%	92.3%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (หลัง undertake)[1]	92.7%	92.6%	90.7%	90.0%	92.6%

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปี โดยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า ไม่รวมพื้นที่เช่าของลานจอดรถและส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้า

2.5.5. โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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 2565 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่รวมกว่า 2.72 ล้านตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดี

2) <u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

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

3) <u>ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART</u>

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

4) <u>อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART</u>

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

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

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

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

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

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

(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHARTเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น

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

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

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

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

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสตีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

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

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

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

3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  1. การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ 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 2565 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 13,595,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 26.24 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) <u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,945,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Working Capital Loan)	450.00	-	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	2,110.00	ไม่เกิน 15 เดือน	2 ธ.ค. 2564
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ธ.ค. 2565
4	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	1 ธ.ค. 2565

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตี
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	- อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละ 1.50 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด - ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,100,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	200.00	2.05	2	16 ก.พ. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.05	2	23 มี.ค. 2564
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.41	2	14 พ.ค. 2564
		500.00	1.86	3	
		1,500.00	2.70	5	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.48	2 ปี 8 เดือน 18 วัน	26 ส.ค. 2564
		1,000.00	2.50	7	

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	100.00	0.00	2 ปี 10 วัน	4 ส.ค. 2565

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	ทุกๆ 3 เดือนนับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้ หรือ ณ วันที่หุ้นกู้หมดอายุ (แล้วแต่กรณี)
ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน	ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
หน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้	ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ดังต่อไปนี้ ● การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้โดยเคร่งครัด ● การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

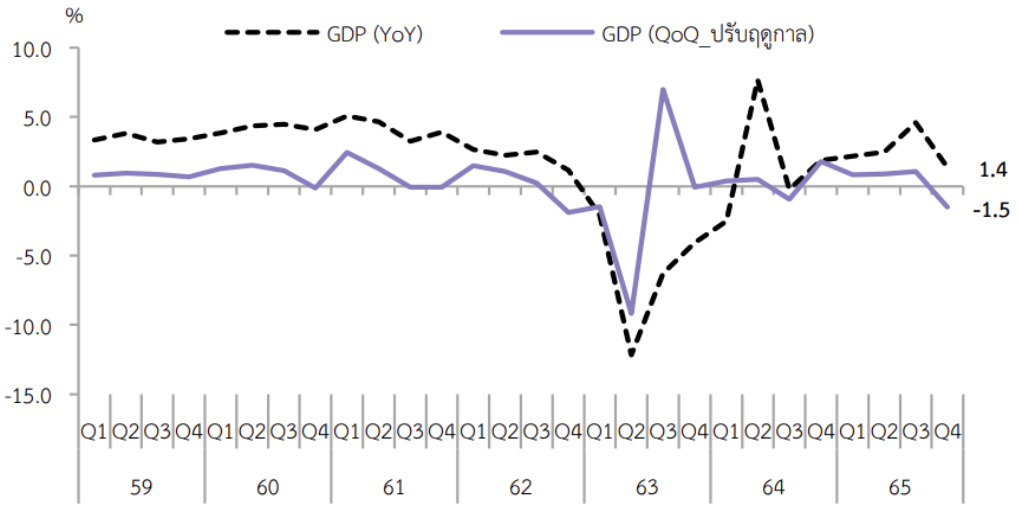
	ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ● การไม่ก่อหลักประกัน นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้ ● การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ในกรณีที่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย - กรณีมีเหตุผิดนัดใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น - กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาโตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ - เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสตีจะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสตี (หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ทรัสตีได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความหรือการอนุญาโตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือผู้ถูกกล่าวหา ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี)) ● การเปลี่ยนนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) เดิมแจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้ง

	ชื่อและที่อยู่ของนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) รายใหม่ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) รายใหม่ได้รับการแต่งตั้ง และผู้ออกหุ้นกู้จะจัดหาบุคคลเพื่อแต่งตั้งให้เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) (ตามแต่กรณี) โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ทรัสตีทราบถึงการเกิดกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ดังกล่าว • การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินกู้ หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ • การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้

3. ภาพรวมอุตสาหกรรม

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ชะลอตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจยูโรโซนโดยเป็นผลจากการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางอย่างต่อเนื่องเพื่อลดแรงกดดันเงินเฟ้อ นอกจากนี้ เศรษฐกิจหลายประเทศทั้งประเทศเศรษฐกิจหลักและกลุ่มประเทศกำลังพัฒนายังเผชิญกับการลดลงของการผลิตภาคอุตสาหกรรมสะท้อนจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (Manufacturing Purchasing Manager's Index: PMI) ลดลงต่ำกว่าระดับ 50 เป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะเดียวกัน เศรษฐกิจจีนชะลอตัวและขยายตัวต่ำสุดในรอบ 46 ปี เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ภายในประเทศที่กลับมารุนแรงอีกครั้งภายหลังจากเริ่มทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ขณะเดียวกัน การชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจจีนได้ส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียให้ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ทั้งกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียน ท่ามกลางอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางส่วนใหญ่ยังคงปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราเงินเฟ้อในช่วงไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ของหลายประเทศยังคงเร่งขึ้น อาทิ สหภาพยุโรป สหราชอาณาจักร และ ออสเตรเลีย ตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและอาหาร ขณะที่อัตราเงินเฟ้อของสหรัฐฯ เริ่มผ่านพ้นจุดสูงสุดและมีทิศทางชะลอลงอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 4 ไตรมาส ส่งผลให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ เริ่มชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยลง



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการ

ลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่สามของปี 2565 แต่ลดลง 4.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ขณะที่การส่งออกสินค้าและ การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ saar) รวมทั้งปี 2565เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

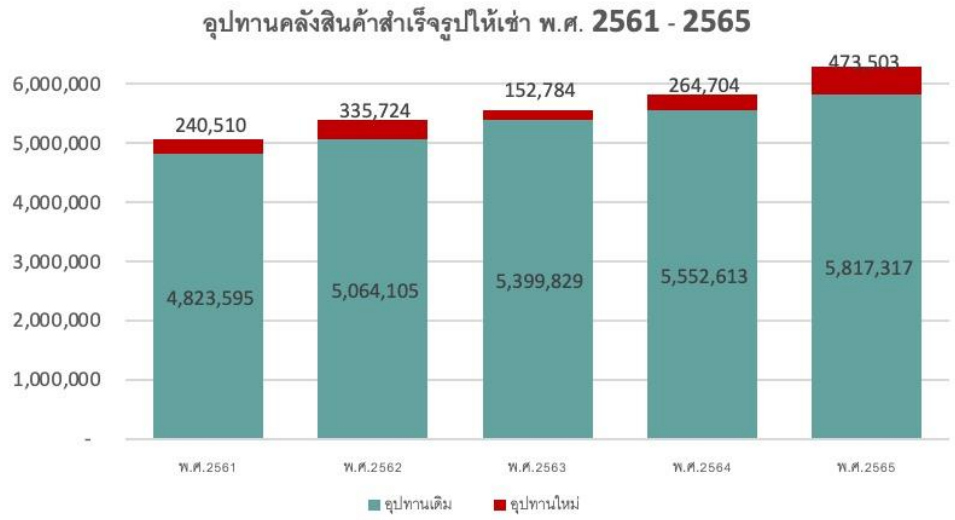
3.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

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 โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

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

3.2.1 อุปทาน

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 473,503 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ สุวรรณภูมิ บางปะกง



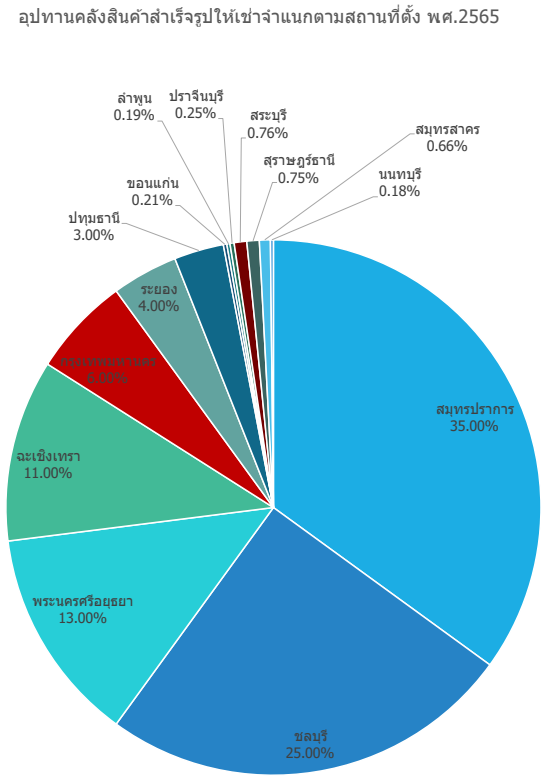
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ทางบริษัทมีการปรับปรุงฐานข้อมูลพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า ทั่วประเทศเพื่อให้สอดคล้อง กับสภาวะตลาดในปัจจุบันจึงทำให้อุปทานมีการปรับตัวลดลง ทั้งนี้อุปทานส่วนใหญ่ที่ลดลง จะตั้งอยู่ที่บริเวณ อื่นๆ

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 35 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ทั้งขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ และอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ได้รับความสนใจทั้งการจัดตั้งคลังสินค้าและโรงงาน อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอับดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงและมีการเพิ่มขึ้นของคลังสินค้าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือว่าเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ยานยนต์, ปิโตรเคมี,เครื่องใช้ไฟฟ้า,อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

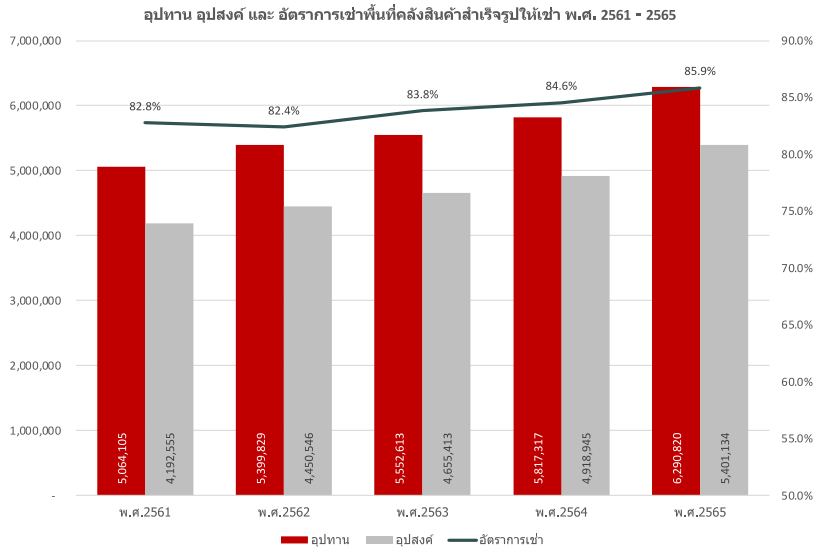
ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยัง

ภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 , 4 และ 3 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ



3.2.2 อุปสงค์

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2565 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,401,134 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 482,189 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่อัตราร้อยละ 85.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 84.6



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2565 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 1,966,636 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,194,901 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2565

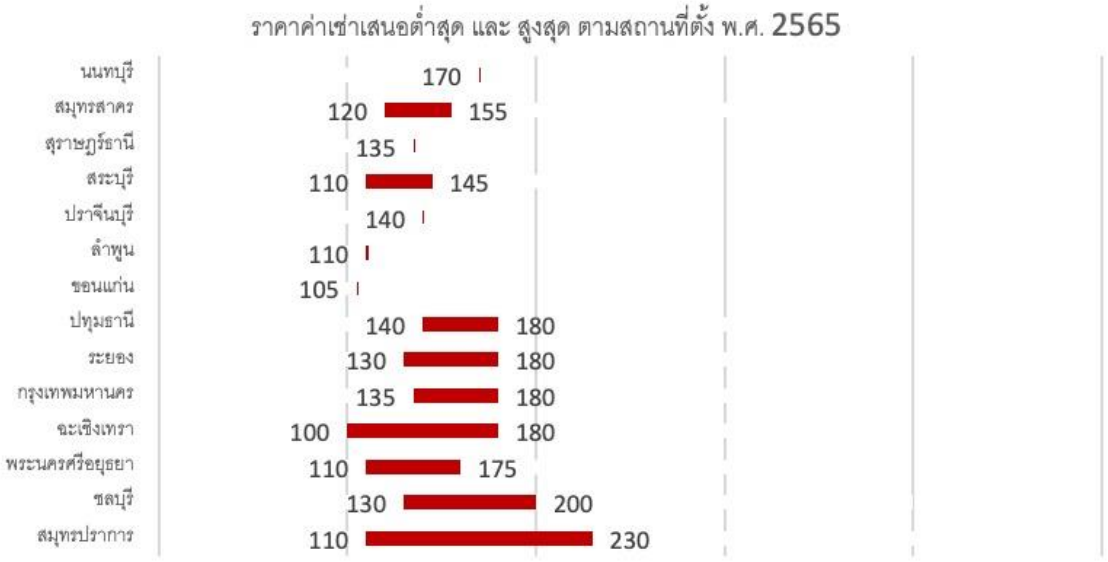
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	2,201,787	1,966,636	89.3%
ชลบุรี	1,572,238	1,194,901	76.0%
พระนครศรีอยุธยา	817,807	663,650	81.2%
ฉะเชิงเทรา	692,279	637,797	92.1%
กรุงเทพมหานคร	377,449	368,843	97.7%
ระยอง	251,633	241,567	96.0%
ปทุมธานี	188,725	169,852	90.0%
ขอนแก่น	12,937	9,688	74.9%
ลำพูน	11,809	11,809	100.0%
ปราจีนบุรี	16,039	13,877	86.5%
สระบุรี	47,615	26,188	55.0%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.0%
สมุทรสาคร	41,771	37,595	90.0%

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
นนทบุรี	11,500	11,500	100.0%
รวม	**6,290,820**	**5,401,134**	**85.9%**

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร, 180 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ ทั้งนี้ราคาค่าเช่าเริ่มมีการฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาด เป็นสัญญาณที่ดี ที่จะผลักดันอุปสงค์ให้เพิ่มมากขึ้นและคาดว่าราคาค่าเช่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นตามลำดับ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2564 ต่อเนื่องถึงสิ้นปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของประเทศต่างๆ ทั่วโลกโดยเฉพาะประเทศสหรัฐฯและกลุ่มประเทศยุโรปซึ่งผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆ รวมถึงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาค

เกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ปิโตรเคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้คาดว่า

อุปสงค์คลังสินค้าในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องอันเนื่องมาจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบของประเทศจีนซึ่งจะเป็นตัวผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆเช่นกัน เมื่อพิจารณาถึงภาวะอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปพบว่ายังคงมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก อาทิ เช่น พื้นที่บริเวณมาบตาพุต เป็นต้น อย่างไรก็ตามในบางพื้นที่ยังคงมีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย

4. <u>ปัจจัยความเสี่ยง</u>

บริษัทได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปี รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในบางโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART

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

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงได้ คือ หากกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยรวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญา และกองทรัสต์ WHART มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือหากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินเช่าช่วงถูกราชการเวนคืน เป็นต้น อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์ WHART จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ WHART ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2565 โครงการที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง คิดเป็นประมาณร้อยละ 48 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด

2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการ

เช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART และมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี ณ สิ้นปี 2565 กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โดยมีสัดส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบอายุน้อยกว่า 30 ปี ประมาณร้อยละ 29 และมีสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี ประมาณร้อยละ 19 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 โปรเจค 1) 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) 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 (ยูนิลีเวอร์) 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)

(5) โครงการ WHA Signode Factory ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 ธันวาคม 2595)

(6) โครงการ WHA Central Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 ธันวาคม 2595)

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี เป็นจำนวน 100 ล้านบาท 50 ล้านบาท 50 ล้านบาท 250 ล้านบาท 18.50 ล้านบาท และ 106.00 ล้านบาท สำหรับแต่ละโครงการดังกล่าวตามลำดับ จากที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยง ดังนี้

(ก) <u>ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี</u>

หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ WHART จะต้องแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ทราบล่วงหน้าในช่วงประมาณปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 5-10 ปี นับตั้งแต่วันที่แจ้งใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า ในการหาเงินทุนตามจำนวนที่กำหนด ของแต่ละโครงการเพื่อมาชำระค่าเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงาน หรืออาจกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันก็ได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่ออัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

(ข) <u>ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี</u>

กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไปอีก 30 ปีได้ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการให้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผิดสัญญาโดยเจตนา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ รวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 1 มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35) มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 ยูนิลีเวอร์) และทรัพย์สินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 1) ส่วนที่ยังไม่ได้นำไปเป็นหลักประกัน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้นำทรัพย์สินในโครงการ WHA E-Commerce Park มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART และสำหรับการลงทุนครั้งที่แปด ดับบลิวเอช คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่ และเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ได้นำทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 มาจานองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การจำนองดังกล่าว เป็นการจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์จำนองของผู้ประเมินอิสระสองราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์

โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) จากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับจะเท่ากับความเสียหายที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า 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 มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน 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 จะเกิดขึ้นทุกๆ 6 – 20 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์ WHART อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และ

เหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของ อสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

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

6) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์ WHART มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ WHART มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง อยู่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้

ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและสำนักงานให้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

7) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART บางโครงการ มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักเพียงบางราย และสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักบางรายมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าหลักในการเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนด โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าไม่เป็นการผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิริบเงินประกันตามสัญญาเช่า ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

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

8) 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/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่างๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หรือพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้

เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

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

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART พบว่าผู้เช่าโดยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

9) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

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

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น 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

10) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์ WHART จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของ

กองทรัสต์ WHART ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit

ณ สิ้นปี 2565 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 56 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 บริษัทเชื่อว่ามีความเป็นไปได้น้อยที่ผู้เช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จะไม่ต่ออายุการเช่า เนื่องจากหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะเช่นเดียวกัน โดยในการจัดหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะนั้น ผู้เช่าจะต้องมีกระบวนการจัดหาซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อนและต้องใช้เวลา 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

12) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าในบางโครงการได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไป

สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2, โครงการ Ducati Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

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

(2) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อน ในกรณีผู้ให้เช่าจะจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่า

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

สัญญาเช่าโครงการ DKSH Consumer มีข้อกำหนดในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสบปัญหาทางการเงิน และไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในการชำระค่าเช่า ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการรับช่วงสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ

ทำการซื้อคลังสินค้า ส่วนควบ อุปกรณ์ และถนนทางเข้าออกจากผู้ให้เช่า ในราคาที่เท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมตามบัญชีของผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิทางเลือกดังกล่าวในสัญญาเช่า แต่สิทธิของผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินตามที่สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดนั้น จะเกิดขึ้นต่อเมื่อกองทรัสต์ WHART ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การเงินได้ ซึ่งโอกาสที่ผู้เช่าจะสามารถใช้สิทธิดังกล่าวนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีผลการดำเนินงานที่ดีและมีอัตราการกู้ยืมที่ไม่สูงมากนัก คือ ประมาณร้อยละ 26.24 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART (อ้างอิงงบการเงินฉบับสอบทานของกองทรัสต์ WHART สำหรับไตรมาสที่ 4 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

(4) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า</u>

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร็คเซิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีส กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

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

13) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน

1. <u>โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</u>

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ ที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับ

อนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ WHART แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ WHART แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 และ ฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ดี การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขอย่างใด ๆ สำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ ในการอนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว ตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเห็นสมควร บริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะดังกล่าวเป็นแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยน่าจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวต่อผู้รับอนุญาตรายอื่นอย่างเท่าเทียมกัน มิได้เลือกกำหนดเงื่อนไขเฉพาะกรณีของกองทรัสต์ WHART เท่านั้น

ในการนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์ WHART มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการดังกล่าว มิฉะนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะซื้อทรัพย์สินของโครงการในราคาเท่ากับราคาที่ขายให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่างๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว ต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ 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 ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของ

ศาล 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 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)

สำหรับทางเข้าออกหลักของ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) (2) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H) (4) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G) และ (5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N) (รวมเรียก (2)-(5) ว่า **"โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2"**) 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 โปรเจค 2) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

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

สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว จึงได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง และกองทรัสต์ WHART โดยในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G) เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ 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 ลงทุนและที่ดินทางเข้าออก ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART ล่วงหน้า

3. <u>โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)</u>

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 โดยมิได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออก อย่างไรก็ดี เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว และได้มีการจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไว้อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น จึงได้มีการเจรจาเพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับทางเข้าออก ระหว่าง เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ WHART รวมถึงในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก เจ้าของที่ดินตกลง

ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า

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

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. <u>โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)</u>

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

ทางสาธารณะ 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 เวนเจอร์ โฮลดิ้ง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก คือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้ได้รับข้อตกลงจากดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง เพื่อให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าในการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ และ/หรือ ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น

14) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์

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 อะไลแอนซ์ จำกัด และสำหรับที่ดินบางส่วนได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัดมาอีกทอดหนึ่ง

ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงเป็นผู้เช่าที่ดินดังต่อไปนี้

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

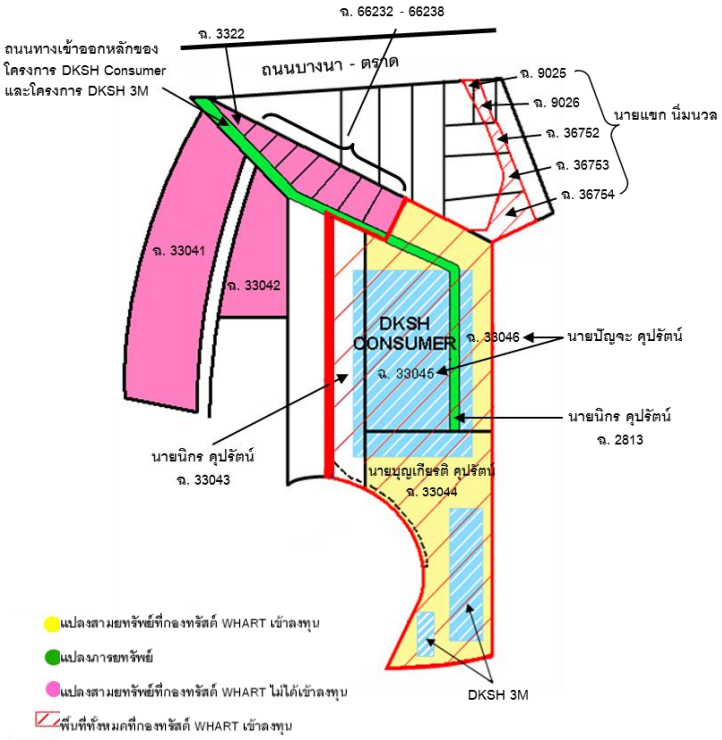
ข. พื้นที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33043 พื้นที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 27 ไร่)

ค. ที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046

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

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

โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ดังนั้น การลงทุนในโครงการ DKSH Consumer ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงประการใดประการหนึ่งดังต่อไปนี้

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

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

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

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

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

สามยทรัพย์ดังกล่าวนั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

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

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

ในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมมีข้อกำหนดให้สิทธิแก่ Central WHA Alliance ในอันที่จะดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่ใดๆ บนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ("**การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์**") เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ Central WHA Alliance และ ผู้เช่าของ Central WHA Alliance รวมตลอดจนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 ได้ใช้ประโยชน์บนที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุน และการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และ Central WHA Alliance จะร่วมกันทำการตกลงเกี่ยวกับแผนการปรับปรุง

เปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทดแทนในกรณีที่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

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

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

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

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

อุปกรณ์สื่อสาร สาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้

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

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

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

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2) ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดังกล่าว เป็นที่ดินภารยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นภารยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง

ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089 และ 128090 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) รวมไปถึงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จดทะเบียนให้เป็นเป็นภารยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

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

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

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

อย่างไรก็ดี ในทั้งสองกรณีข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ของเจ้าของสามยทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128089 และ 128090 ปรากฏว่าลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม โดยการใช้ประโยชน์ภารยทรัพย์ของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมิได้รุกล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่ารายย่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว อีกทั้งที่ผ่านมา ปรากฏว่าดับบลิวเอชเอ

ไดวะ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม สามารถบริหารทรัพย์สินและหารายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวได้มาโดยตลอด โดยไม่ปรากฏว่าภาระจำยอมหรือเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ขัดขวางการหาประโยชน์ของ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ แต่อย่างใด และสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่จดทะเบียนเป็นภารยทรัพย์แก่ 143044 นั้น ลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เท่านั้น นอกจากนี้ ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม

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

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 เป็นภารยทรัพย์โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง (ที่ดินสามยทรัพย์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุงและ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันต่อไป

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

1) การใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ของดับบลิวเอชเอ ไดวะตามสิทธิภาระจำยอมในการเข้าออกที่ดินข้างเคียง อาจรบกวนการใช้ทางของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART

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

อย่างไรก็ดี จากทั้งสองกรณีข้างต้น เนื่องจากการให้สิทธิภาระจำยอม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จะใช้ประโยชน์เกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ รวมถึงพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดังนั้น การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง จึงไม่น่ากระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART จากทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

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

15) ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลัก

สำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ในโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินหรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน มีข้อกำหนดว่าเมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง เจ้าของที่ดินอาจตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร/สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวได้ หรือให้ดาเนินการรื้อ

ถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยกองทรัสต์ WHART จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน

ในการนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 กองทรัสต์ WHART ไม่มีความจาเป็นต้องกันสำรองค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าวและให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่า ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว

อย่างไรก็ดี สมมติฐานเกี่ยวกับการรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในจำนวนที่แตกต่างจากประมาณการ เมื่อครั้งกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ในปีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง แต่กรณีโดยทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี

16) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

16.1) ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ WHART และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ดังนั้น การบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อประสานงานระหว่างกองทรัสต์ WHART และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ และ (4) การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance)

ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART หรือหากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ดีเทียบเท่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

16.2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ WHART และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART เป็นไปอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

16.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

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

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น 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 เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ

(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

(1.2) อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนด (1.1) ข้างต้น

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว 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 จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสตีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

16.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ยังคงมีเงินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยกองทรัสต์ WHART มีหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินดังนี้

1) ยอดเงินกู้จานวน 2,110.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด
2) ยอดเงินกู้จานวน 1,000.00 ล้านบาท สำหรับชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน
3) ยอดเงินกู้จานวน 1,385.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด

ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งสิ้นจานวน 4,495.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,100.00 ล้านบาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	200.00	2.05	2	16 ก.พ. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.05	2	23 มี.ค. 2564
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.41	2	14 พ.ค. 2564
		500.00	1.86	3	
		1,500.00	2.70	5	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.48	2 ปี 8 เดือน 18 วัน	26 ส.ค. 2564
		1,000.00	2.50	7	
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	100.00	0.00	2 ปี 10 วัน	4 ส.ค. 2565

โดยเมื่อรวมเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินข้างต้นกับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จะทำให้กองทรัสต์มีหนี้ทั้งสิ้นจานวน 13,595.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.24 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

16.5) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานได้ กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART

16.6) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

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

17) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

17.1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของ

กองทรัสต์ WHART ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์ WHART

17.2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

ในกรณีที่สภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ 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) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน 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
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์ WHART โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยภาพรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ จนส่งผลต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและการจัดหาประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงแนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ

บริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

17.5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดาเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสาหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสาคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

17.6) 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 หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับ

17.7) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งาน ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

18) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

18.1) ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

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

18.2) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่

สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ 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 ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอกระแสเงินสดของกองทรัสต์ WHART และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสูงขึ้น 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 อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

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

18.4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ WHART ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ WHART นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้ อย่างไรก็ดี การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีประสิทธิภาพดีอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดทรัพย์สินที่ลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ความน่าสนใจในการลงทุนในหน่วยทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มมากขึ้น ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

18.5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ WHART อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์ WHART จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบั

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ WHART ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์ WHART เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด หรือที่มีผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี