

ที่ WHAIRM-IRM-LTTR-2026-0031

วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ครั้งที่ 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- เอกสารแนบท้าย**
1. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 2. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 3. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 บริษัท จึงขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ที่สำคัญดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6

ตามที่ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHAIR ได้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ครั้งที่สอง ครั้งที่สาม ครั้งที่สี่ และครั้งที่ห้า รวมจำนวน 170 ยูนิต ใน 10 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (4) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (5) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (6) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (8) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (9) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 และ (10) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อ

ก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ดังนี้

กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินที่เช่า ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จำนวน 10 ยูนิต ใน 6 โครงการ จาก 4 บริษัท ได้แก่

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1))
- (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3))
- (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1), 3 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) และ 2 ยูนิต ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL))
- (4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน"

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 99.9 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตารางเมตร

- 1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 53.5 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 10,364 ตารางเมตร สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 40 ไร่ 53.4 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 35,669 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 10.0 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

อาคารโรงงานแบบ Attached Building	อาคารโรงงานแบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
171 บาท ต่อ ตร.ม.	200 บาท ต่อ ตร.ม.	145 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

- (2) การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
- (2.1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - (2.2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
 - (2.3) สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน) และ
 - (2.4) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินส่วนที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนรวมประมาณ	47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนประมาณ	45,329 ตารางเมตร

รายละเอียดปรากฏตาม ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHAIR (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี					
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 33-0-99.9 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 6-3-53.5 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 7-1-10 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	5 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 25,305 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	3 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 10,364 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 9,660 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 3,000 ตร.ม.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 1,152 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 9,660 ตร.ม.
		มีผู้เช่าทั้งหมด				
	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 7,019 ตร.ม.				
		มีผู้เช่าทั้งหมด				
	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 6,598 ตร.ม.		มีผู้เช่าทั้งหมด		
		มีผู้เช่าทั้งหมด				
มีผู้เช่าทั้งหมด	มีผู้เช่าทั้งหมด					

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า		
	ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ/ นิคมอุตสาหกรรม (ต่อ)	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอ ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 4,680 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ สระบุรี		จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ เช่าอาคารรวม ประมาณ 9,212 ตร.ม.	
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1			จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 4,008 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		
		ประมาณ 3.44 ปี			ประมาณ 13.34 ปี		

หมายเหตุ ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2570

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตเรียล รีท แอเนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

นอกจากนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ห้านี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เอเซียเน็ท เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,234,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

บริษัทฯ จะแจ้งข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินและราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน of กองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป พร้อมกับเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

เรื่องที่ 2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อการอื่นตามที่กำหนด

1. จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท รวม 9,378,057,530.64 บาท คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR เพิ่มทุนครั้งที่ห้า โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในเรื่องที่ 1 ข้างต้น ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHAIR จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ WHAIR ต่อไป

ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบันจำนวน 1,058,806,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,208,806,116 หน่วย

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ห้า เป็นจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งที่ห้า

2. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้ามีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญญาซื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติบริติช สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติไต้หวัน สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติอเมริกา สัญชาติจีน สัญชาติแคนาดา สัญชาติสวิตส สัญชาติเมียนมา สัญชาติอินเดีย สัญชาติมาเลเซีย สัญชาติแอฟริกาใต้ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติเบลเยียม สัญชาติรัสเซีย สัญชาติเยอรมัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติอิตาลี และ สัญชาติอิสราเอล (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ห้า เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณา รับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 3 การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 350,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 350,000,000 บาท และให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อนำเงินจากการกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดในเรื่องที่ 1 ข้างต้น จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ห้า

เรื่องที่ 4 การกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

เนื่องจากบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อชำระหนี้เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และเป็นค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินและ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยพิจารณาจากความเหมาะสมด้านต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR และโอกาสในการขยายระยะเวลาในการชำระคืนวงเงินกู้เดิม

บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 15/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป (รวมทั้งที่มีการแก้ไข)) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รวมถึงค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในวงเงินไม่เกิน 4,782,000,000 บาท โดยอาจมีหรือไม่มีภาระหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในการให้หลักประกันให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 5 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR

ในการนี้บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 จะเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 วาระการประชุม มีดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้อีกครั้งเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้อีกครั้งเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
- บริษัทฯ ขอแจ้งให้ทราบว่าในการอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 ต้องได้รับอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- นอกจากนี้ เนื่องจากวาระที่ 5.2 อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5.2 จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

พร้อมนี้ บริษัทฯ จะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date)

บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2569**

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบันจำนวน 1,058,806,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,208,806,116 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยไม่น้อยกว่าสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรในครั้งนี้อย่างน้อยไม่น้อยกว่าสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร

สัญญาของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติบริติช สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติไต้หวัน สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติอเมริกา สัญชาติจีน สัญชาติแคนาดา สัญชาติสวีเดน สัญชาติเมียนมา สัญชาติอินเดีย สัญชาติมาเลเซีย สัญชาติแอฟริกาใต้ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติเบลเยียม สัญชาติรัสเซีย สัญชาติเยอรมัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติอิตาลี และ สัญชาติอิสราเอล (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์

เอกสารแนบท้าย 1

ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย หมายเหตุ (1)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (2)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) (4) และ (5)

เอกสารแนบท้าย 1

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 2 (1) บุคคลใน วงจำกัด และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป	หน่วยทรัสต์ส่วน ที่เหลือจากการ เสนอขายตาม ส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับอนุมัติ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) และ (5)

หมายเหตุ

- (1) การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- (2) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ หาดด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัท จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

เอกสารแนบท้าย 1

- (3) บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท
- (4) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) จะถูกกำหนดในภายหลัง โดยบริษัทฯ จะแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป
- (5) ให้ทรัสต์ และ/หรือบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขายราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป (3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต

เอกสารแนบท้าย 1

คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออก และเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อ หลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ/หรือยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อ ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับ หรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ทำ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date)

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต

ภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น และใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ทั้งนี้ หากมีเงินเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 กองทรัสต์ WHAIR จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ WHAIR ต่อไป

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

เพื่อให้กองทรัสต์ WHAIR มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ WHAIR มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน

กองทรัสต์ WHAIR จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHAIR จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/ จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

– ไม่มี –

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- 9.1. กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date)
- 9.2. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 เพื่อมีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี บริษัท อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์ WHAIR ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR เรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวคิง จำกัด (“WHA IB”) 3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“WHA RAYONG 36”) และ 4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

WHA ESIE, WHA IB, WHA RAYONG 36 และ WHAID (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดย WHA ESIE, WHA IB และ WHA RAYONG 36 เป็นบริษัทย่อยของ WHAID

ทั้งนี้ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR

- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคล : WHAID ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือ
ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์
หน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR และเป็นผู้ที่
กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ภายหลังจากได้มาซึ่ง
ทรัสต์สินดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นเจ้าของ
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 รายอื่น ๆ (ได้แก่ WHA ESIE,
WHA IB และ WHA RAYONG 36) เป็นบริษัทย่อยของ WHAID
- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์ WHAIR จะนำ (1) เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ (2)
เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) เงินสดภายในของ
กองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการ
บางส่วน of กองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัท เห็นสมควร ไป
ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเช่าที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่ง
ปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและ
อาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลา
การเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และ
ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่
เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,234,600,000 บาท (ชำระ
ในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 6) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และ
กองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่า
สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน
80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจ
เฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่
เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งทรัพย์สิน
หลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5
2. กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่า
สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจาก
อัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับ

เอกสารแนบท้าย 2

จากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลง การทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินต่อไป

3. กองทรัสต์ WHAIR จะแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6
4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 4.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง)
 - 4.2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
 - 4.3 สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน) และ
 - 4.4 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงการทำการ เป็นต้น

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ประกอบไปด้วย
ลงทุนเพิ่มเติม

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - (1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดิน ประมาณ 33 ไร่ 99.9 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตารางเมตร
 - (2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดิน ประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 53.5 ตารางวา และพื้นที่อาคาร ประมาณ 10,364 ตารางเมตรสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมด ประมาณ 40 ไร่ 53.4 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมด ประมาณ 35,669 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตาราง เมตร

เอกสารแนบท้าย 2

3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 45,329 ตารางเมตร

- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่า : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,234,600,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.89 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHAIR ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าว ได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวโยงกันอื่น ๆ ดังต่อไปนี้
- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

อาคารโรงงาน แบบ Attached Building	อาคารโรงงาน แบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
171 บาท ต่อ ตร.ม.	200 บาท ต่อ ตร.ม.	145 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHAID จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งจะประกอบไปด้วย
- (1) ค่าจ้างบริหาร ดังนี้

ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร
ปีที่ 1 – 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ปีที่ 6 – 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน

- (2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

เอกสารแนบท้าย 2

- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป

- 1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,234,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยใช้วิธี

เอกสารแนบท้าย 2

พิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
2. ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR และ WHAID และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ WHAIR ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับ กองทรัสต์ WHAIR และ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน
- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ : กองทรัสต์ WHAIR จะมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารจัดการที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์การเติบโต ตลอดจนเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสด อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHAIR

เอกสารแนบท้าย 2

- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน : จาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 150,000,000 หน่วย และ (2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
350,000,000 บาท และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์
WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของ
กองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยรายละเอียดใน
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไป
ตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์
WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ
กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่า
ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่
มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR
รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด
ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือ
หน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์
ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน
3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ
กองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ
จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น
พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วน
ได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญ
ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ : 1. กองทรัสต์ WHAIR จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ การ
บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้า กู้ยืม และ/หรือ เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ
ทำรายการ และเปรียบเทียบ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์
ความสมเหตุสมผลระหว่าง WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะ

การทำรายการกับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

เอกสารแนบท้าย 2

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารจัดการที่เพิ่มมากขึ้นส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์การเติบโตตลอดจนเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสด อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,234,600,000 บาท (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่เหมาะสมเหตุผล

- นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้า

เอกสารแนบท้าย 2

ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปนั้น เป็นราคาที่เหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHAIR กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHAID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

- 1.13 ความเห็นของกรรมการของ : ไม่มี
บริษัท ที่ แต ก ต่ า ง จ า ก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)**

**1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน**

- 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ WHAIR และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่
กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
WHAIR เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณี่ที่เกี่ยวข้องและ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคาร
พาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
กองทรัสต์ WHAIR อาจจะถูกยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่
เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ WHAIR อาจกู้ยืมเงินโดยให้หลักประกัน จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง
เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปชำระ
หนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- 1.5 เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 4,782,000,000 บาท โดยเงื่อนไขและ
รายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้
ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่า : การกู้ยืมเงินสำหรับเงินกู้ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 4,782,000,000 บาท
รวมของสิ่งตอบแทน
โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่
เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้ตกลง
กับผู้ให้กู้ต่อไป

- 1.7 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปได้
ตอบแทน อย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
- 1.8 ประโยชน์ที่ได้รับจากการกู้ยืม : การกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ ที่
เงิน กองทรัสต์มีอยู่เดิม จะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีแหล่งเงินมาชำระหนี้เดิม สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มโอกาสในการลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงการนำเงินมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- 1.9 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

เอกสารแนบท้าย 3

โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1.10 ความเห็นของคณะกรรมการ : หากกองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์บริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
- คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม จะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีแหล่งเงินมาชำระหนี้เดิม สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มโอกาสในการลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ในขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHAIR จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR
- 1.11 ความเห็นของกรรมการของ : ไม่มี
- บริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท