

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์)

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

28 พฤษภาคม 2567

ชั้น 21/1 อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

สารบัญ

คำนิยาม	4
บทสรุปผู้บริหาร	11
ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)	14
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	15
1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ.....	15
1.2. วันที่เกิดรายการ.....	15
1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์.....	16
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	16
1.5. แหล่งที่มาของเงินทุน	17
1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5.....	17
1.6.1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	17
1.6.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	20
1.6.3. การรับประกันการมีผู้เช่า.....	22
1.6.4. ทำเลที่ตั้ง.....	23
1.6.5. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า.....	27
1.6.6. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า	27
1.6.7. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ.....	28
1.6.8. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ.....	29
1.6.9. ผลการดำเนินงานในอดีต.....	30
1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	30
1.8. เจือใจในการเข้าทำรายการ.....	30
1.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน	31
1.10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ	32
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	33
2.1. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	33
2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	35
2.3. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	36
2.4. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	36
2.5. ความเสี่ยงของการทำรายการ	37
3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ.....	39
3.1. ความเหมาะสมของราคา.....	39
3.1.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach).....	39

3.1.2. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach).....	40
สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR	47
สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV).....	48
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	49
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง กันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)	50
ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	53
1. ลักษณะของรายการ	53
1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ.....	55
1.2. วันที่เกิดรายการ.....	55
1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์.....	55
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	55
1.5. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	56
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	57
2.1. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	57
2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	57
2.3. ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	59
3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ.....	60
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์	61
ค. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์.....	62
1. ลักษณะของรายการ	62
1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ.....	62
1.2. วันที่เกิดรายการ.....	62
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	63
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	63
1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง.....	63
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	64
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	64
2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	64
2.2.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	64
2.2.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	65
2.2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์.....	65
3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ.....	66

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	67
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	68
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	72
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตอร์เรียล	80
เอกสารแนบ 3: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	94
เอกสารแนบ 4: ประเมินการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	97
เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ	100
1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เหมือนกัน	100
2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน	113
2.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์สเตอร์เรียลเอสเตท จำกัด	113
2.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36 จำกัด	114
2.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตอร์เรียล บิวติง จำกัด	115
3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	115
4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน	117
5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน	118
5.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์สเตอร์เรียลเอสเตท จำกัด	118
5.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36 จำกัด	119
5.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตอร์เรียล บิวติง จำกัด	119
6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ (ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตอร์เรียล ดีเวลลอปเม้นท์)	120
7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน (ทุกราย)	121
8. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกโครงการ)	124
เอกสารแนบ 6: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	132

คำนิยาม

คำนิยาม	คำอธิบาย
“กองทุน WHAIR”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิวเอชเอ อีสต์สตรีเอล
“ตร.ม.”	ตารางเมตร
“ตร.วา”	ตารางวา
“ตลาดหลักทรัพย์”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” หรือ “H2”	ณ วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ 55,131.00 ตารางเมตร ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง และจังหวัดสระบุรี.
“ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2” หรือ “H3”	ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สอง ลงทุนด้วยพื้นที่เช่าสุทธิ 15,916.00 ตารางเมตร ในจังหวัดสระบุรี
“ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4” หรือ “H5”	ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ลงทุนด้วยพื้นที่เช่าสุทธิ 48,186.00 ตารางเมตร ที่ชลบุรี ระยองและจังหวัดปราจีนบุรี
“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5” หรือ “H6”	การเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า จำนวน 10 ยูนิต ใน 4 โครงการ
“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก” หรือ “H1”	ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ได้ลงทุนในสินทรัพย์เป็นครั้งแรกโดยมีพื้นที่เช่าสุทธิ 261,458.00 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรีและระยอง
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
“บริษัท WHA R36”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
“บริษัท WHAESIE”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด
“บริษัท WHAIB”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวด์ิง จำกัด
“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวด์ิง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“บริษัท WHA R36”)
“บริษัทฯ” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทุน”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด
“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือ “WHAID”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
“ผู้ประเมินอิสระ”	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”)
“พ.ร.บ.”	พระราชบัญญัติ
“พ.ศ.”	พุทธศักราช
“ม.ป.ป.”	ไม่ปรากฏปีพิมพ์
“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“AEV”	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

คำนิยาม	คำอธิบาย
"AIMIRT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
"AMATA"	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
"AMATAR"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท
"BIBOR3M"	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นสำหรับการปล่อยกู้เงินบาทแบบไม่มีหลักประกันระหว่างสถาบันการเงินภายในตลาดการเงินไทย 3 เดือน (3-month Bangkok Interbank Offered Rate)
"COVID-19"	ไวรัสโคโรนา สายพันธุ์ใหม่ 2019
"D"	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
"DCF"	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
"E"	สินทรัพย์สุทธิ
"EEC"	เขตเศรษฐกิจพิเศษ
"ESIE"	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
"FCF"	กระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow)
"FPT"	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
"FTREIT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
"IMF"	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
"Kabin"	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์
"Kd"	ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
"Ke"	ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
"MLR"	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี (Minimum Lending Rate)
"MPI"	ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม
"NAV"	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)
"NPV"	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
"PV"	มูลค่าปัจจุบัน
"Rf"	อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง
"Rm"	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ROJNA"	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด
"SCA"	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
"SCB"	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
"SCBAM" หรือ "ทรัสต์"	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
"T"	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับกองทรัสต์ อัตราภาษีเท่ากับ 0%)
"TAV"	มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value)
"THOR"	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร
"TSD"	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

คำนิยาม	คำอธิบาย
“VWAP”	ราคาหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHAIR ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหุ้น (Value Weighted Average Price)
“WACC”	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
“Wd”	สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม
“We”	สัดส่วนสินทรัพย์สุทธิต่อสินทรัพย์รวม
“WHA”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
“WHA CIE1”	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
“WHA ESIE1”	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
“WHA LP1”	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1
“WHA LP2”	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2
“WHA LP3”	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3
“WHA LP4”	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4
“WHA Rayong 36”	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36
“WHA SIL”	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี
“ β ”	ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ WHAIR

28 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- 2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
- 3) สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
- 4) ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัสต์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
- 5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- 6) สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

อ้างอิง:

- 1) มติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ครั้งที่ 1/2567
- 2) แบบรายงานการเพิ่มทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล วันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2567
- 3) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ วันที่ 13 พฤษภาคม 2567
- 4) สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) วันที่ 13 พฤษภาคม 2567
- 5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัสต์สิน ร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัสต์สิน ร่างสัญญาตกลงกระทำกิจการของบริษัทเจ้าของทรัสต์สิน WHA และ WHAID และร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 6) เอกสารเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นสำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
- 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2567
- 8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2567
- 9) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัสต์สินจัดทำโดย บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็ม เอชเอ็ม จำกัด วันที่ 8 พฤษภาคม 2567

- 10) สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ WHAIR และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 11) งบการเงินตรวจสอบของกองทรัสต์ WHAIR ณ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 12) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- 13) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) ของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2566
- 14) รายงานประจำปีของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2566

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “WHAIM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 10 ยูนิต ใน 4 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) (สำหรับ 6 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 2 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3))
- 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวคิง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1))
- 3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“บริษัท WHA R36”) (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) โดยกองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน รวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 27 ไร่ 2 งาน 46.27 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 32,084 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น ดังนี้
 - 1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 66.52 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 13,416 ตารางเมตร
 - 2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 79.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 18,668 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 92.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,088 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา และพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 40,172 ตารางเมตร

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาพวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไม่เกิน 120,000,000 หน่วย กองทรัสต์ WHAIR อาจมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ตามส่วนที่มีการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ โดย WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป พร้อมกับเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ WHAID และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณา

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมสถาบันการเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะทรัสต์ ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น การทำธุรกรรมดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้กองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว และต้องได้รับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ WHAIR WHAID WHAIRM WHA และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์)

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัทฯ ข้อมูลเอกสารทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบสมเหตุสมผลตามมาตรฐานวิชาชีพประกอบวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กับ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท WHA R36 (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งบริษัททั้งสามดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ประกอบกับข้อห้ามทรัพย์สินเหล่านี้มีสภาพพร้อมใช้งานรวม 10 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 4 โครงการ โดยทรัพย์สินทั้งหมดจำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ โดยมี 2 โครงการ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อน จึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 1 ยูนิต โดยทำเลที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนดังกล่าวสามารถตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ WHAIR

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID จะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทำให้การเข้าทำรายการและการสอบทานทรัพย์สิน รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ประหยัดเวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งบริษัทฯ มีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR อีกทั้งกองทรัสต์ WHAIR จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นรายต่อไป

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,369.57
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(53.77)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ	1,315.81
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	(1,118.00)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	197.81

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 197.81 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วย (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81 (ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหน่วย (VWAP) จำนวน 365 วันย้อนหลังระหว่างวันที่ 26 ธ.ค. 2565 ถึง 10 พ.ค. 2567 (วันที่ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ) ที่ราคา 6.69 บาท/หน่วย) **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท ของกองทรัสต์ WHAIR มีความเหมาะสม**

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดในภายหลังที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัสต์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และทำให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอาจเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยมีความเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน อัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และหากพิจารณาถึงผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ อ้างอิงจากสมมติฐานเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่คาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ พบว่า หากกองทรัสต์ WHAIR สามารถจัดหา

ผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะสูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 8.77 ต่อปี เป็นร้อยละ 8.81 ต่อปี อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ได้รับเงินโอนจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นผลประโยชน์แก่กองทรัสต์มากกว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกับสถาบันการเงินนั้นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ

ดังนั้น **ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์)

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญซึ่งผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์) เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 10 ยูนิต ใน 4 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) สำหรับ 6 ยูนิตในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 2 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (“WHA LP 3”)
- (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (“WHA LP 1”)
- (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“บริษัท WHA R36”) สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (“WHA Rayong 36”)

รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป พร้อมกับเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ WHAID และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“บริษัท WHA R36”) โดยทั้งสามบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID และ WHA เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 98.54 ใน WHAID

นอกจากนี้ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHAIR เป็นการทำการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท

หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHAIR จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

กองทรัสต์ WHAIR จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน การกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและบริการ ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าต่อสัญญาสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 68.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

กองทรัสต์ WHAIR จะตกลงกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา (1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) (2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว (3) สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน) และ (4) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำ การ เป็นต้น (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดพิจารณาตามเอกสารแนบ 5)

1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

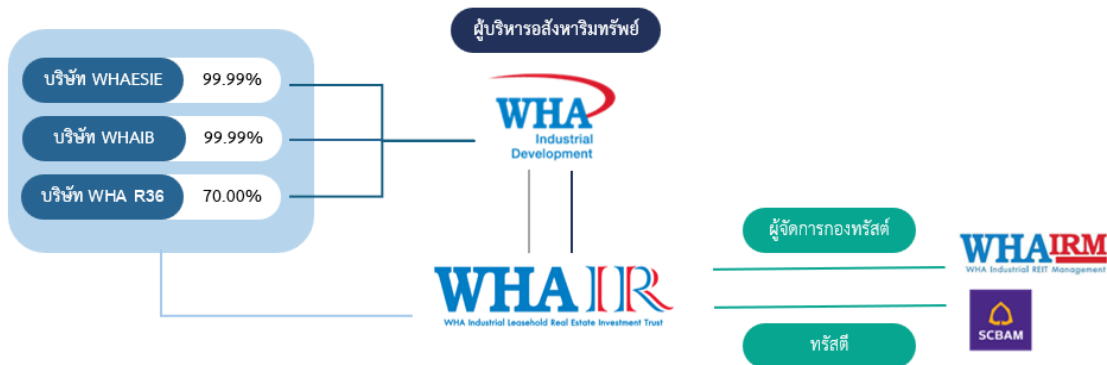
1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์

WHAIR ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR เรียบร้อยแล้ว

1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กองทรัสต์ WHAIR



หมายเหตุ:	WHAID	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	WHAIRM	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	บริษัท WHAESIE	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
	บริษัท WHAIB	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
	บริษัท WHA R36	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
	SCBAM	หมายถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ผู้เช่า	กองทรัสต์ WHAIR
ผู้ให้เช่าและลักษณะความสัมพันธ์	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

รายการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 1,118.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทรัสต์ WHAIR ตามรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าทำรายการ} \times 100}{\text{ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR}} = \frac{1,118.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{8,489.50 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ 13.17}$$

1.5. แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย และ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาท และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ จำนวนไม่เกิน 4.00 ล้านบาท โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

1.6.1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน รวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 27 ไร่ 2 งาน 46.27 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 32,084.00 ตารางเมตร โดยแบ่งออกเป็น
 - 1.1 อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 66.52 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 13,416.00 ตารางเมตร
 - 1.2 อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 79.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 18,668.00 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 92.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,088.00 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นเนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดินทั้งหมดประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 40,172.00 ตารางเมตร

ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ (ไร่- งาน-วา)	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ^{/1}	บริษัท เจ้าของ ทรัพย์สิน
1	WHA ESIE1	B.18-4	3,008	อาคารโรงงานและสำนักงาน ชั้นเดียว ประเภทอาคาร Detached Building	29738	4-1-42.3	11.56	บริษัท WHA ESIE
2	WHA ESIE1	B.18-5	3,008	อาคารโรงงานและสำนักงาน ชั้นเดียว ประเภทอาคาร Detached Building	29739	4-1-42.4	11.56	บริษัท WHA ESIE
3	WHA ESIE1	FZ.11 Exp.	2,400	อาคารโรงงานชั้นเดียว ประเภทอาคาร Detached Building	17029	2-1-58.82	2.08	บริษัท WHA ESIE
4	WHA ESIE1	H01A	2,376	อาคารโรงงานและสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภท อาคาร Attached Building	248724	1-1-46.75	11.12	บริษัท WHA ESIE
5	WHA ESIE1	H01B	2,016	อาคารโรงงานและสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภท อาคาร Attached Building	248724	1-0-56.75	11.12	บริษัท WHA ESIE
6	WHA ESIE1	H01C	2,016	อาคารโรงงานและสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภท อาคาร Attached Building	248724	1-0-56.75	11.12	บริษัท WHA ESIE
7	WHA Rayong 36	J11-2	5,000	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภทอาคาร Detached Building	92750	5-1-23.00	2.5	บริษัท WHA R36
8	WHA LP1	A3	12,260	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภทอาคาร Attached Building	211621	7-2-19.50	10.5	บริษัท WHAIB
9	WHA LP3	D01 B6	4,044	อาคารคลังสินค้าและ สำนักงานชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภทอาคาร Warehouse Building	182822	2-1-96.00	11.61	บริษัท WHA ESIE
10	WHA LP3	D01 B8	4,044	อาคารคลังสินค้าและ สำนักงานชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภทอาคาร Warehouse Building	182822	2-1-96.00	11.61	บริษัท WHA ESIE

หมายเหตุ: ^{/1} อายุอาคาร ณ วันที่คาดว่าจะก่อสร้าง WHAIR จะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5¹

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี					
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 16-1-66.52 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 11-0-79.75 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 4-3-92.00 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 13,416.00 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 18,668.00 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 8,088.00 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซี	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 8,416.00 ตร.ม.	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซี	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 6,408.00 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 8,088.00 ตร.ม.
	บอร์ด 1 (WHA ESIE1)	มีผู้เช่าทั้งหมด ¹	บอร์ด 1 (WHA ESIE1)	มีผู้เช่าทั้งหมด ¹		มีผู้เช่าทั้งหมด ¹
	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 5,000.00 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1 (WHA LP 1)	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 12,260.00 ตร.ม.		
		มีผู้เช่าทั้งหมด ¹		มีผู้เช่าทั้งหมด ¹		
อายุอาคารเฉลี่ย ²	ประมาณ 6.49 ปี		ประมาณ 10.71 ปี		ประมาณ 11.61 ปี	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568

1.6.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

อาคารโรงงาน Attached Building

อาคารโรงงานประเภท Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กำแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่นเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีประตูชุดเตอร์สูง เพื่อให้เหมาะกับการเข้า-ออกของรถบรรทุก

อาคารโรงงาน Attached Building ณ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ประกอบด้วยเลขที่ทรัพย์สิน H01A H01B และ H01C



สภาพทั่วไปบริเวณหน้าอาคาร



ภายในอาคาร

ที่มา: บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด. (10 พ.ค. 2567). รายงานการประเมินมูลค่างานทรัพย์สิน.

อาคารโรงงาน Attached Building ณ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ประกอบด้วยเลขที่ทรัพย์สิน A3



สภาพทั่วไปบริเวณหน้าอาคาร



ภายในอาคาร

ที่มา: บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด. (10 พ.ค. 2567). รายงานการประเมินมูลค่างานทรัพย์สิน.

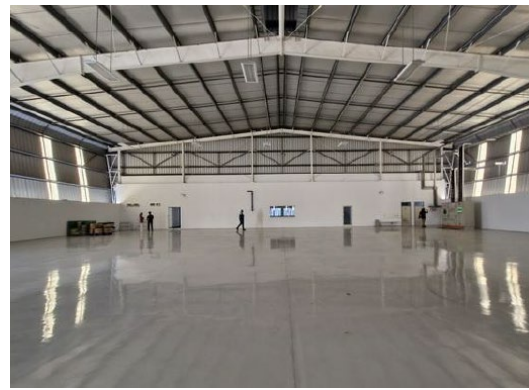
อาคารโรงงานประเภท Detached Building

อาคารโรงงานประเภท Detached Building จะมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวและสองชั้น มีชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน โดยก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้

อาคารโรงงาน Detached Building ณ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ประกอบด้วยเลขที่ทรัพย์สิน B.18-4 B.18-5 และ FZ.11 Exp.



สภาพทั่วไปบริเวณหน้าอาคาร



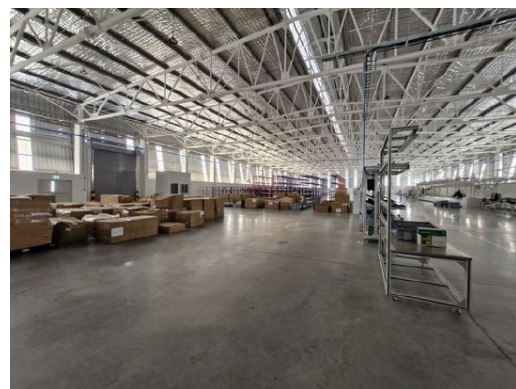
ภายในอาคาร

ที่มา: บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด. (10 พ.ค. 2567). รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.

อาคารโรงงาน Detached Building ณ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ประกอบด้วยเลขที่ทรัพย์สิน J11-2



สภาพทั่วไปบริเวณหน้าอาคาร



ภายในอาคาร

ที่มา: บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด. (10 พ.ค. 2567). รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.

อาคารคลังสินค้า

สำหรับอาคารคลังสินค้า เป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี

อาคารคลังสินค้า ณ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3) ประกอบด้วยเลขที่ทรัพย์สิน D01 B6 และ D01 B8



สภาพทั่วไปบริเวณหน้าอาคาร



ภายในอาคาร

ที่มา: บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด. (10 พ.ค. 2567). รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.

1.6.3. การรับประกันการมีผู้เช่า

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ WHAIR ตกลงให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยจะชดเชยรายได้สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานแบบ Attached Building ในอัตรา 173 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building ในอัตรา 200 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าในอัตรา 137 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ต่อไป

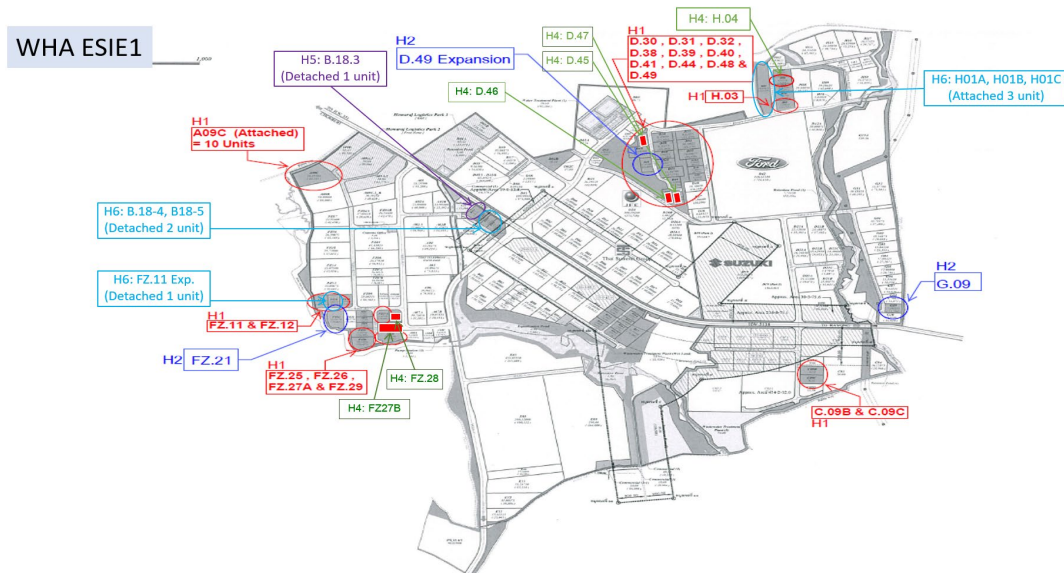
1.6.4. ทำเลที่ตั้ง

โรงงานที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีทั้งสิ้น 10 ยูนิต ตั้งอยู่ใน 4 โครงการ ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) 2) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) 3) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3) และ 4) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลตาสีห์ อำเภอลพบุรี จังหวัดระยอง และตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี		
ระยะทาง	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
โดยประมาณ (ก.ม.)	กรุงเทพฯ	112	145
	สนามบินสุวรรณภูมิ	83	117
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	27	37
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	39	48
	พัทยา	36	52
	ศรีราชา	32	43
จำนวนทรัพย์สิน	6 ยูนิต		

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์. (ม.ป.ป.). นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 - WHA ESIE 1. <https://www.wha-industrialestate.com/th/projects/industrial-estates/258/นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ-อีสเทิร์นซีบอร์ด-1-wha-esie-1>

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)



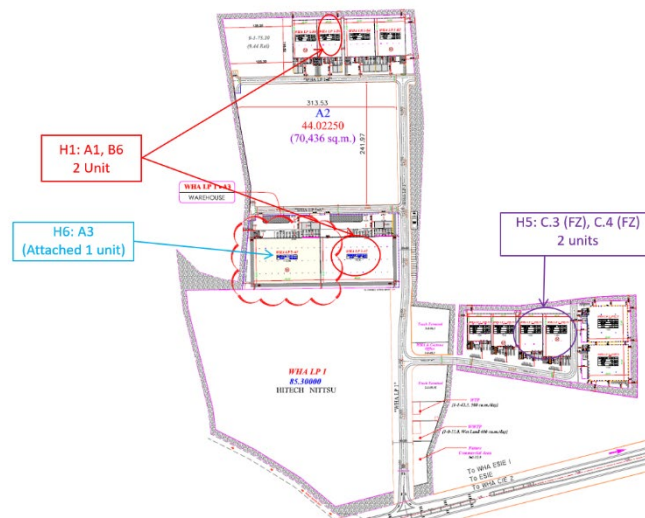
ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

โครงการ	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		
ระยะทาง	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
โดยประมาณ (ก.ม.)	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี	2	2
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด	12	12
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	19	19
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	20	20
	พัทยา	37	37
	สนามบินสุวรรณภูมิ	104	104
	กรุงเทพฯ	122	122
จำนวนทรัพย์สิน	1 ยูนิต		

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์. (ม.ป.ป.). ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1. <https://www.wha-industrialestate.com/th/projects/warehouse/671/ดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค-1>

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)

WHA LP1

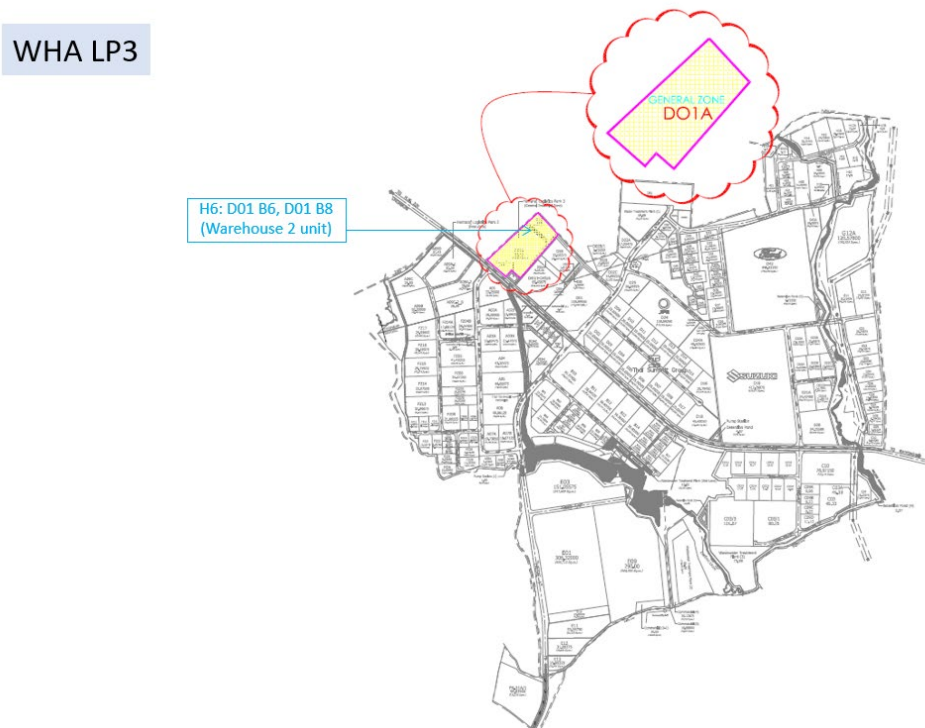


ที่มา: ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

โครงการ	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		
ระยะทาง	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
โดยประมาณ (ก.ม.)	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	0	0
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	7	7
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	9	9
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	29	29
	พัทยา	47	47
	สนามบินสุวรรณภูมิ	117	117
	กรุงเทพฯ	145	145
จำนวนทรัพย์สิน	2 ยูนิต		

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์. (ม.ป.ป.). ดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 3. <https://www.wha-industrialestate.com/th/projects/warehouse/674/wha-logistics-park-3>

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)



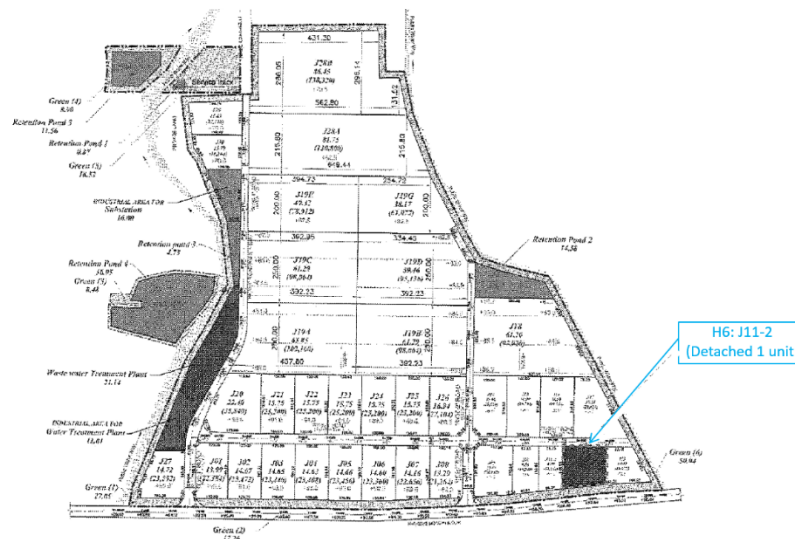
ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลพานานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	ท่าเรือน้ำลึกมาตาพูด	19	25
	สนามบินอู่ตะเภา	23	29
	พัทยา	24	31
	ตัวเมืองระยอง	28	32
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	31	38
	ศรีราชา	38	49
	สนามบินสุวรรณภูมิ	100	130
	กรุงเทพฯ	117	152
จำนวนทรัพย์สิน	1 ยูนิต์		

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์. (ม.ป.ป.). นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 - WHA Rayong 36. <https://www.wha-industrialestate.com/th/projects/industrial-estates/3908/นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ-ระยอง-36---wha-rayong-36>

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)

WHA Rayong 36



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

1.6.5. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาเช่าที่เป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี ส่วนใหญ่มีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการแบบคงที่ตลอดอายุสัญญา และสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี จะมีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการทั้งแบบคงที่หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการเป็นลำดับขั้นตามอายุสัญญา

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีรายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า	คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ) ^{1/}			
	โรงงาน Detached Building	โรงงาน Attached Building	คลังสินค้า	% ต่อรายได้รวม ทั้งหมด
ภายในปี 2568	-	29.66%	-	29.66%
ภายในปี 2569	31.21%	16.42%	15.71%	63.34%
ภายในปี 2574	7.00%	-	-	7.00%
รวม	38.21%	46.08%	15.71%	100.00%

หมายเหตุ: ^{1/} การคำนวณสัดส่วนรายได้ที่คาดว่าจะหมดอายุในแต่ละช่วงเวลา โดยกำหนดรายได้รวมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามข้อมูลสรุปสัญญาเช่าโรงงานและคลังสินค้า (Rent Roll) ณ วันที่ 31 มี.ค. 67 ให้เป็นร้อยละ 100.00

ที่มา: ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (2567) สัญญาเช่าที่มีกับผู้ใช้ทรัพย์สินรายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ข้อมูล โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

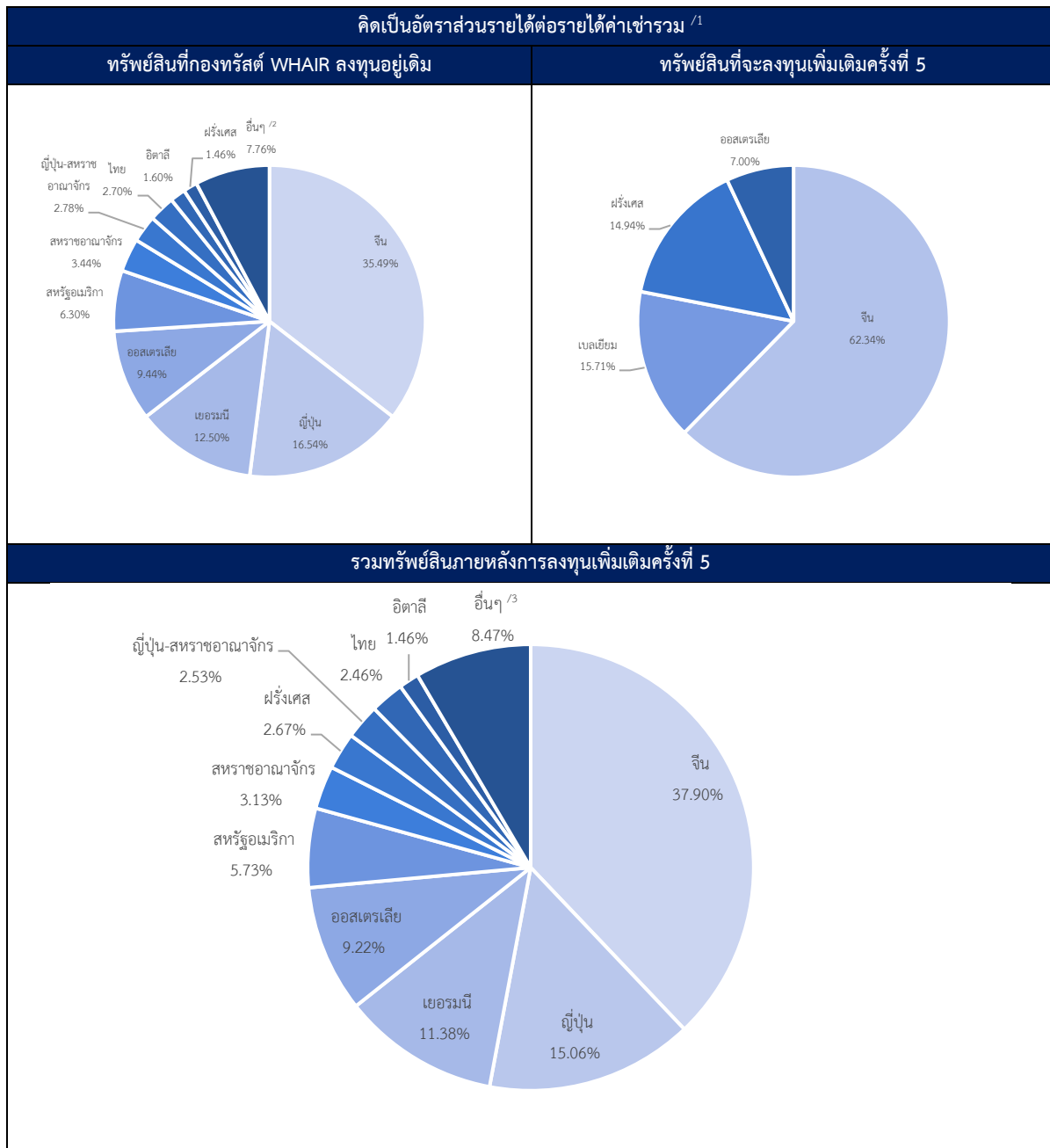
1.6.6. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า ประมาณ (ตร.ม.)	สัญชาติผู้ เช่า	ธุรกิจผู้เช่า	ปีที่ครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่า ^{1/}	ทุนจดทะเบียน ของผู้เช่า (ล้านบาท)	วันที่จดทะเบียน
1	WHA ESIE1	B.18-4	3,008.00	จีน	อุบโกคบริโกค	2569	45.00	15 มิ.ย. 66
2	WHA ESIE1	B.18-5	3,008.00	จีน	อุบโกคบริโกค	2569	45.00	15 มิ.ย. 66
3	WHA ESIE1	FZ.11 Exp.	2,400.00	ออสเตรเลีย	อุบโกคบริโกค	2574	227.79	21 ก.ค. 51
4	WHA ESIE1	H01A	2,376.00	จีน	พลาสติกและโพลีเมอร์	2569	402.00	3 พ.ย. 65
5	WHA ESIE1	H01B	2,016.00	จีน	พลาสติกและโพลีเมอร์	2569	402.00	3 พ.ย. 65
6	WHA ESIE1	H01C	2,016.00	จีน	พลาสติกและโพลีเมอร์	2569	402.00	3 พ.ย. 65
7	WHA Rayong 36	J11-2	5,000.00	ฝรั่งเศส	รถยนต์ และชิ้นส่วนยานยนต์	2569	50.00	16 ส.ค. 66
8	WHA LP1	A3	12,260.00	จีน	อุบโกคบริโกค	2568	528.00	15 มิ.ย. 66
9	WHA LP3	D01 B6	4,044.00	เบลเยียม	โลจิสติกส์	2569	150.00	29 มิ.ย. 43
10	WHA LP3	D01 B8	4,044.00	เบลเยียม	โลจิสติกส์	2569	150.00	29 มิ.ย. 43

หมายเหตุ: ^{1/} วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าได้คำนึงถึงสัญญาที่มีการแสดงความจำนงในการต่อสัญญาแล้ว (Renewal Commitment)

ที่มา: ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (2567) สัญญาเช่าที่มีกับผู้ใช้ทรัพย์สินรายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล และ บริษัท บีจีเอส ออนไลน์ จำกัด (2567) ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

1.6.7. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ

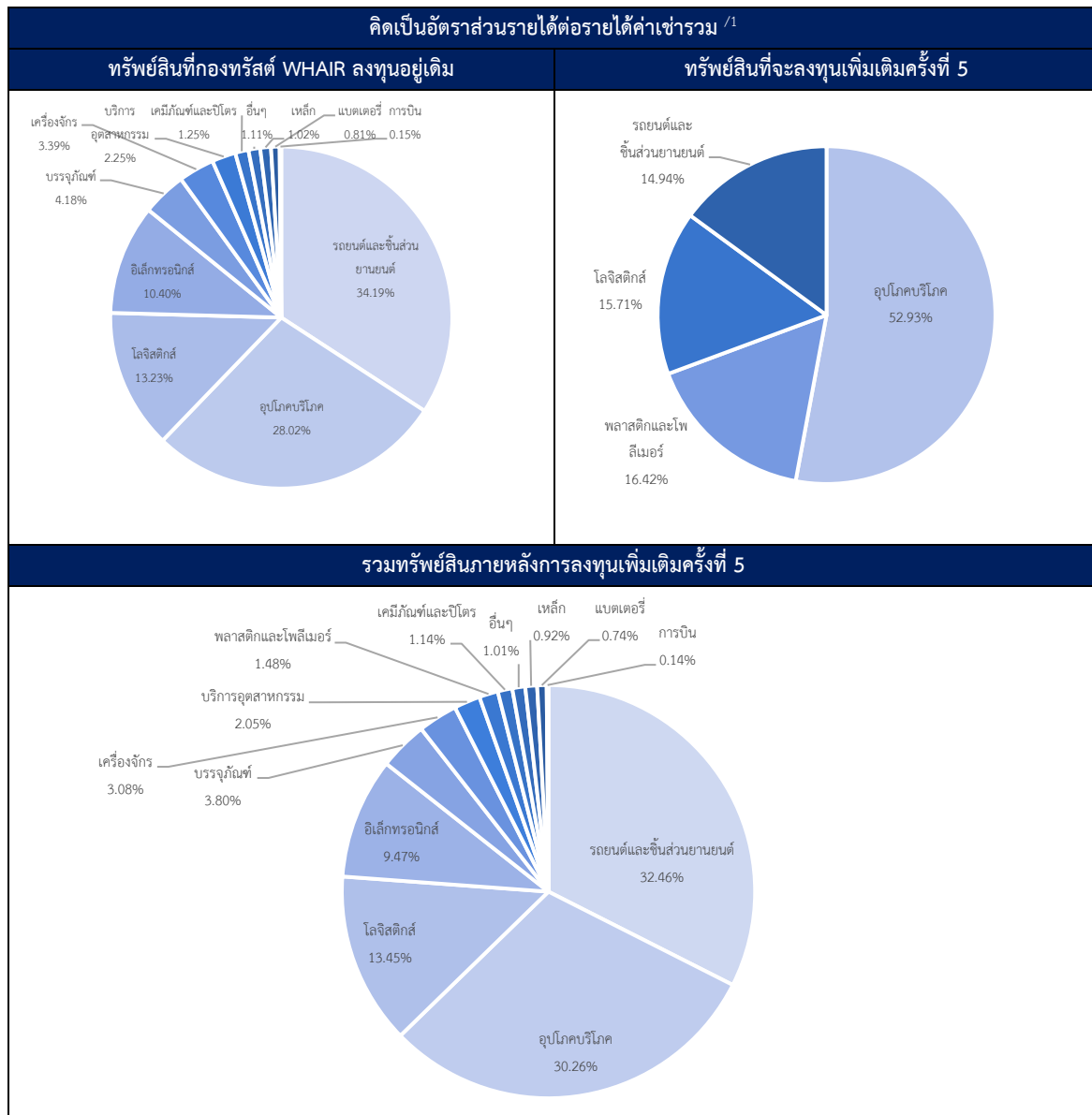


หมายเหตุ: ^{/1} ข้อมูลทรัพย์สินที่มีผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประมาณการ ณ วันที่คาดว่าจะเข้าทำการวันที่ 1 มกราคม 2568 โดยอ้างอิงการคำนวณสัดส่วนรายได้จำแนกตามสัญชาติ โดยกำหนดให้รายได้รวมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามข้อมูลสรุปสัญญาเช่าโรงงานและคลังสินค้า (Rent Roll) ณ วันที่ 31 มี.ค. 67 ให้เป็นร้อยละ 100

^{/2} สัญชาติอื่นๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ เม็กซิโก เกาหลี แคนาดา อินโดนีเซีย เดนมาร์ก มาเลเซีย สวิตเซอร์แลนด์ สิงคโปร์และไต้หวัน

^{/3} สัญชาติอื่นๆ รวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ได้แก่ เบลเยียม เม็กซิโก เกาหลี แคนาดา อินโดนีเซีย เดนมาร์ก มาเลเซีย สวิตเซอร์แลนด์ สิงคโปร์และไต้หวัน

1.6.8. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ



หมายเหตุ: ^{/1} ข้อมูลทรัพย์สินที่มีผู้เช่าของทรัสต์ปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประมาณการรายได้ ณ วันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 โดยอ้างอิงการคำนวณสัดส่วนรายได้จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยกำหนดให้รายได้รวมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามข้อมูลสรุปสัญญาเช่าโรงงานและคลังสินค้า (Rent Roll) ณ วันที่ 31 มี.ค. 67 ให้เป็นร้อยละ 100

1.6.9. ผลการดำเนินงานในอดีต

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 10 ยูนิต ประกอบด้วยโรงงานจำนวน 8 ยูนิต และคลังสินค้า 2 ยูนิต โดยมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ อัตรารายได้ และพื้นที่เช่า ดังต่อไปนี้

รายการ	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66
โรงงาน			
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ^{/1}	100.00	78.00	100.00
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	150.89	164.68	192.19
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	24,684	27,084	32,084
คลังสินค้า			
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ^{/1}	100.00	100.00	100.00
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	130.00	130.00	130.00
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	8,088	8,088	8,088
โครงสร้างรายได้ (บาท)			
รายได้ค่าเช่า	25,869,102	28,122,624	29,967,583
รายได้ค่าบริการ	17,242,451	18,748,416	19,978,387
รายได้รวม	43,111,553	46,871,040	49,945,970
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ^{/2}	1,265,152	1,155,111	901,708

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คืบลิเวอเอ อินด์สเตรียล. (2567). ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คืบลิเวอเอ อินด์สเตรียล

หมายเหตุ: ^{/1} อัตราการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการเช่าของผู้เช่า ณ สิ้นงวดเท่านั้น

^{/2} ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาเชิงป้องกัน ค่าซ่อมแซมอาคารทั่วไป ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าไฟฟ้า ค่าส่วนกลาง และค่ารักษาความสะอาด

1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในครั้งนี้ มีร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการแสดงตาม “เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ” อย่างไรก็ตาม สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้ เป็นเพียงการสรุปเงื่อนไขและข้อสัญญาของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องในเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

1.8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. กองทรัสต์ WHAIR จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่า ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 68.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่เหมาะสมผล
2. นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ต่อไปนั้นเป็นราคาที่เหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHAIR กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

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

1.10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มี

2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

2.1. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1) เป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ภายในระยะเวลาอันสั้น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น และช่วยเพิ่มความต่อเนื่องของกระแสเงินสดให้กับกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานรวม 10 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 4 โครงการ โดยทรัพย์สินจำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ รวมถึงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ภาครัฐให้การสนับสนุน โดยในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 1 ยูนิต จึงสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ WHAIR

2) เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เป็นการเช่าทรัพย์สินระยะยาว 30 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี จะทำให้อายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันเล็กน้อยจาก 53.24 ปี เป็น 53.76 ปี (คำนวณ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2568 กรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี) ส่งผลทำให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้นานขึ้น

3) ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดี มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าไปลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีสภาพพร้อมใช้งาน โดยมีอายุเฉลี่ยเพียง 9.48 ปี (คำนวณถึง ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

4) ทำให้เกิดการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale)

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะทำให้ค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ WHAIR ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าปิดสมุดทะเบียน เป็นต้น ลดลงจาก 16.43 บาท/ตร.ม./ปี ในปี 2567 เหลือ 15.39 บาท/ตร.ม./ปี (คำนวณจากประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ WHAIR ในปี 2568 ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5)

5) **ได้รับประโยชน์จากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor, “EEC”)**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ EEC ตาม พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษตะวันออก พ.ศ. 2561 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) พัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ 2) จัดให้มีการให้บริการภาครัฐแบบเปิดเสรีจรรยาบรรณเพื่อลดอุปสรรคและต้นทุนในการประกอบกิจการ 3) จัดทำโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ 4) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่โดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ 5) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวก ปลอดภัย

นอกจากนั้น ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ได้แก่ 1) นิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ 2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร 3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากรและ 4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน รวมถึงการเช่าที่ดินหรือสิ่งทวิมทรัพย์ สามารถทำสัญญาได้ 50 ปี และต่อสัญญาได้อีก 49 ปี ส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง

6) **สามารถลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้**

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะสามารถลดความเสี่ยงของรายได้ลง เนื่องจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 5 ประกอบธุรกิจที่มาจากหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ งานบริการด้านโลจิสติกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และผลิตพลาสติกและโพลีเมอร์ เป็นต้น ทำให้สามารถลดผลกระทบที่อาจจะเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนได้

นอกจากนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (WALE: Weighted Average Lease Expiry) อยู่ที่ 1.89 ปี เมื่อรวมกับทรัพย์สินเดิม ทำให้ WALE เพิ่มขึ้นจาก 1.69 ปี เป็น 1.71 ปี (เริ่มคำนวณระยะเวลาเช่าคงเหลือ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2568)

7) **สามารถรองรับจำนวนผู้เช่าได้มากขึ้นและขยายกลุ่มเป้าหมายผู้เช่าได้กว้างขึ้น**

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ จะเพิ่มจำนวนผู้เช่าให้กองทรัสต์ WHAIR มากขึ้น ซึ่งทำให้การกระจุกตัวของผู้เช่าลดลง ส่งผลให้ลดความเสี่ยงการพึ่งพาผู้เช่ารายเดิมมากเกินไป โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 4 โครงการ ประกอบด้วยทรัพย์สินจำนวน 10 ยูนิต ซึ่งมีทรัพย์สินจำนวน 1 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ใน WHA Rayong 36 และ จำนวน 2 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ใน WHA LP3 ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อน จึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เจือปนในร่างสัญญาตกลงกระทำการและร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ WHAIR

ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาทิเช่น หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย การทาสีอาคารที่เช่า หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) รั้วและประตูรอบแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ระบบสาธารณูปโภคที่เชื่อมต่อจากผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมอาคารหรือพื้นดินบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากพื้นจรดตัว (ถ้ามี) รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องที่เสียหายจากการนี้ เป็นต้น ทำให้กองทรัสต์ WHAIR ไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน

2) การตกลงรับประกันการมีผู้เช่า

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building ในอัตรา 173 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building ในอัตรา 200 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าในอัตรา 137 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ต่อไป

นอกจากนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่ระบุด้านบนตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHAIR ชาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน

3) การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

การบริหารจัดการและการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ เนื่องจาก WHAID ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาบริหารนิคมอุตสาหกรรมและการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า อีกทั้งเป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนตั้งแต่เริ่มต้น

4) การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลา และทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การเจรจาข้อตกลงในการเข้าทำรายการ และการประสานงานในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปอย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเจรจา และสอบทานข้อมูลเป็นไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากกองทรัสต์ WHAIR และ WHAID มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันอยู่แล้ว หากกองทรัสต์ WHAIR เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องล่าช้าจากการเจรจากับบุคคลอื่น อีกทั้งอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่าย และบุคลากรในการเจรจามากขึ้น

2.3. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1) ภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืม

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 5 กองทรัสต์ WHAIR จะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 22.27 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งสำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (อ้างอิงประมาณการสำหรับปี 2568) เนื่องจากการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพการกระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 (ตามประมาณการในปี 2568) เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เพิ่มขึ้นได้ และอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณได้จากการประมาณการเป็นการคำนวณจากเงินกู้ยืมสูงสุดจำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาท ดังนั้น ภาระดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจริงอาจต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

2.4. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ WHAIR โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ดังนั้นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียในกองทรัสต์ WHAIR อาจทำให้มีข้อสงสัย เช่น ทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHAIR และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

2.5. ความเสี่ยงของการทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากผลดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามคาด

ในกรณีที่กองทุน WHAIR ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดมาจาก ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาและไม่อาจหา หรือมีความล่าช้าในการหาผู้เช่า รายใหม่มาทดแทน หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนด อาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นความเสี่ยงต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุน WHAIR ได้ ซึ่งอาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และความสามารถในการชำระหนี้ส่วนที่กู้ยืมมาจำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาท เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งนี้

อย่างไรก็ดี ในช่วง 3 ปีแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHAIR ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการเรื่องการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID เพื่อช่วยลดความเสี่ยงนี้

นอกจากนั้น ทางกองทุน WHAIR มีนโยบายที่จะเรียกเก็บเงินมัดจำตามสัญญา ประมาณ 3 เดือนของค่าเช่าก่อนที่ผู้เช่ารายใหม่จะย้ายเข้ามาในโรงงาน ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญา กองทรัสต์ WHAIR จะคืนเงินมัดจำเต็มจำนวน นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ กองทรัสต์ WHAIR ยังมีการกำหนดค่าปรับในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกก่อนกำหนด เช่น การปรับเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่าทั้งหมดในอนาคตจนสิ้นสัญญา เป็นต้น จึงเป็นการลดความเสี่ยงในการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดได้

2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ WHAIR จะต้องเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญา ได้แก่ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท WHA R36 (บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน WHAIR จึงมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาเหล่านี้ อาจไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ WHAIR ทำให้กองทุน WHAIR อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวกองทุน WHAIR ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และค่าเสียหายที่กองทุน WHAIR จะได้รับจากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุน WHAIR ชนะคดี กองทรัสต์ WHAIR อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล

อย่างไรก็ดี การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ WHAIR ตกลงให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทุน WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุน WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย อาจไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามร่างสัญญาตกลงกระทำการได้ แต่ WHA และ WHAID ซึ่งเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่มั่นคงและยาวนานกว่า 20 ปี กองทรัสต์ WHAIR จึงอาจเชื่อมั่นได้ว่าคู่สัญญาจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวได้

3) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่มีจำนวนลดลง

กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันหรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ WHAIR เปลี่ยนไปเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่ใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR

อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 ปีแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHAIR ตกลงให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building ในอัตรา 173 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building ในอัตรา 200 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป ในอัตรา 137 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

อย่างไรก็ตามสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการ WHA LP3 และ WHA Rayong 36 ซึ่งเป็นทำเลใหม่ที่กองทรัสต์ยังไม่เคยลงทุนมาก่อน เป็นการเพิ่มความน่าสนใจในด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง จึงคาดว่าจะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR มีความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ได้ ดังนั้นคาดว่าจะการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้จะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นได้

4) ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้นเพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHAIR จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงอดีตที่ผ่านมาที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ไม่เคยประสบกับภัยธรรมชาติร้ายแรงแต่อย่างใด

5) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานหรือคลังสินค้ามีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมือง สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะโรคระบาดที่

เกิดทั้งในประเทศและนอกประเทศ สภาวะทางการเงินของผู้เช่า การขาดความสามารถในการเก็บค่าเช่าได้ตรงเวลา ฯลฯ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินจากทั้ง 4 ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ขอให้ทางบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านความไม่ต่อเนื่องของกระแสเงินสด และปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสภาวะทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR อย่างมีนัยสำคัญ

3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3.1. ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทรัสต์ WHAIR การสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อมูลจากสื่อสาธารณะทั่วไป โดยความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลต่าง ๆ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ ครบถ้วน และตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ณ ขณะที่จัดทำรายงานความเห็นเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

จากข้อมูลที่ได้รับดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ด้วยวิธีการต่าง ๆ 2 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

3.1.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะทำการจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ WHAIR (ตามงบการเงินของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) อันได้แก่ อาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 10 ยูนิต ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ ทรัพย์สิน	รายละเอียดอาคาร	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มี.ค.2567 (ล้านบาท)
1	WHA ESIE1	B.18-4	อาคารโรงงานและสำนักงานชั้นเดียว ประเภท อาคาร Detached Building	บริษัท WHA ESIE	30.53
2	WHA ESIE1	B.18-5	อาคารโรงงานและสำนักงานชั้นเดียว ประเภท อาคาร Detached Building	บริษัท WHA ESIE	30.41
3	WHA ESIE1	FZ.11 Exp.	อาคารโรงงานชั้นเดียว ประเภทอาคาร Detached Building	บริษัท WHA ESIE	45.67
4	WHA ESIE1	H01A	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท อาคาร Attached Building	บริษัท WHA ESIE	20.47
5	WHA ESIE1	H01B	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท อาคาร Attached Building	บริษัท WHA ESIE	17.46
6	WHA ESIE1	H01C	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท อาคาร Attached Building	บริษัท WHA ESIE	17.45
7	WHA Rayong 36	J11-2	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท อาคาร Detached Building	บริษัท WHA R36	73.26
8	WHA LP1	A3	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท อาคาร Attached Building	บริษัท WHAIB	82.18
9	WHA LP3	D01 B6	อาคารคลังสินค้าและสำนักงานชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภทอาคาร Warehouse Building	บริษัท WHA ESIE	32.12
10	WHA LP3	D01 B8	อาคารคลังสินค้าและสำนักงานชั้นเดียว มีชั้นลอย ประเภทอาคาร Warehouse Building	บริษัท WHA ESIE	29.96
รวม					379.51

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการประเมินด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เท่ากับ 379.51 ล้านบาท

3.1.2. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow: FCF) ในอนาคต โดยคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (Present Value : PV) ด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นระยะเวลา 60 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2627) เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี สมมติฐานในการจัดทำ

ประมาณการนี้อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และนโยบายการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวอยู่ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและข้อมูล ณ ขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญและมีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ WHAIR ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

อัตราเช่า

- ทรัพย์สินที่มีผู้เช่ากับผู้เช่ารายย่อย ประมาณการอัตราเช่าร้อยละ 100 จนครบอายุสัญญาเช่า
- หลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน กำหนดอัตราเช่าปรับขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี (การเพิ่มของอัตราเช่าอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในอดีตปี 2564 ถึง เดือนธันวาคม 2566) จนขึ้นไปถึงอัตราเช่าที่ร้อยละ 90 (“Stabilized Occupancy Rate”) (อัตราเช่าอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในอดีตปี 2564 ถึง เดือนธันวาคม 2566) สำหรับพื้นที่ที่มีอัตราเช่าเฉลี่ยสูงกว่าอัตราเช่าที่ร้อยละ 90 จะทยอยปรับลดอัตราเช่าร้อยละ 2.50 ต่อปี จนทำให้อัตราเช่าเท่ากับร้อยละ 90 ตามหลักความระมัดระวัง ตามตารางดังนี้

สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	ยูนิต	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576 เป็นต้นไป
WHAESIE1	Detached	B.18-4	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
	Detached	B.18-5	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
	Detached	FZ.11 Exp.	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
	Attached	H01A	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
	Attached	H01B	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
	Attached	H01C	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
WHA Rayong 36	Detached	J11-2	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
WHA LP1	Attached	A3	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
WHA LP3	Warehouse	D01 B6	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%
	Warehouse	D01 B8	100.00%	100.00%	100.00%	98.65%	96.15%	93.65%	91.15%	90.00%	90.00%

อัตราเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth)

- ททรัพย์สินที่มีผู้เช่า ประมาณการค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน
- หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าปัจจุบัน กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 1.83 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการปรับค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปี 2564 – 2566

อัตราการต่อสัญญา

หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการต่อสัญญาโดยผู้เช่า รายเดิมเท่ากับร้อยละ 82.89 (อ้างอิงจากอัตราการต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิมในอดีตตั้งแต่ปี 2564 – 2566) โดยจะใช้ระยะเวลา 3 เดือน ในการหาผู้เช่าใหม่

2. รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ตกลงชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับยูนิตที่ไม่มีผู้เช่า หรืออัตราการเช่าต่ำกว่าอัตราการชดเชยค่าเช่า เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2568 – 2570 โดยมีอัตราการชดเชยขั้นต่ำ ดังนี้

- โรงงานแบบ Attached Building: 173 บาท / ตร.ม.
- โรงงานแบบ Detached Building: 200 บาท / ตร.ม.
- คลังสินค้า: 137 บาท / ตร.ม.

3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน										
ค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหาร (REIT Manager Fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ต่อปี แต่ไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ WHAIR กำหนดเพดานไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์										
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ (Trustee Fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ต่อปี แต่ไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์ WHAIR กำหนดเพดานไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์										
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (TSD Registration Fee)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: ประกาศ TSD เรื่องค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานนายทะเบียนสำหรับบริษัท</p>	จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)	ไม่เกิน 1,000	0.035	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.030	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.025	เกิน 10,000	0.010
จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)										
ไม่เกิน 1,000	0.035										
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.030										
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.025										
เกิน 10,000	0.010										

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน	
ค่าจ้างบริหาร (Property Manager Fee)	ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร
	ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน
	ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
	ปีที่ 10 เป็นต้นไป	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ที่มา: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission)	ประเภท	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
	ดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม	0.5 เดือนต่อสัญญา
	ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	1 เดือนต่อสัญญา
หมายเหตุ: ในกรณีระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปีจะคำนวณตามสัดส่วนเทียบระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี		
ที่มา: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		

4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน											
ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	อ้างอิงค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรในปี 2566 และกำหนดให้มีการเติบโตตามการลงทุนที่เพิ่มขึ้นและประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ^{/1}											
ค่าบำรุงและซ่อมแซมอุปกรณ์ในอาคาร	ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า บำรุงรักษาทุกๆ 2 เดือน											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภท</th> <th>H1 – H5 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)</th> <th>H6 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Attached Building</td> <td>2,500</td> <td>2,900</td> </tr> <tr> <td>Detached Building</td> <td>3,320</td> <td>3,700</td> </tr> <tr> <td>คลังสินค้า</td> <td>3,100</td> <td>3,500</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภท	H1 – H5 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)	H6 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)	Attached Building	2,500	2,900	Detached Building	3,320	3,700	คลังสินค้า	3,100
ประเภท	H1 – H5 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)	H6 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)										
Attached Building	2,500	2,900										
Detached Building	3,320	3,700										
คลังสินค้า	3,100	3,500										
	ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า บำรุงรักษาทุกๆ 6 เดือน											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภท</th> <th>H1 – H5 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)</th> <th>H6 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Attached Building</td> <td>3,800</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>Detached Building</td> <td>2,500</td> <td>3,900</td> </tr> <tr> <td>คลังสินค้า</td> <td>3,500</td> <td>5,100</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภท	H1 – H5 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)	H6 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)	Attached Building	3,800	5,000	Detached Building	2,500	3,900	คลังสินค้า	3,500
ประเภท	H1 – H5 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)	H6 (บาทต่อยูนิตต่อครั้ง)										
Attached Building	3,800	5,000										
Detached Building	2,500	3,900										
คลังสินค้า	3,500	5,100										
	อ้างอิง ตามค่าใช้จ่ายบำรุงและซ่อมแซมอุปกรณ์ในอาคารประมาณการสำหรับปี 2567 ที่ได้รับจากบริษัทฯ และกำหนดให้มียอัตรการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ^{/1}											
ค่าบำรุงและซ่อมแซมอาคาร	ปี 2568 - ปี 2572 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำกรของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย ปี 2573 เป็นต้นไป กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ โดยกำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากนโยบายการบริหารของกองทรัสต์ WHAIR											
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าบริการทำความสะอาด ค่าการแสตมป์สัญญาเช่าบริการ และค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง อ้างอิงค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรในปี 2566 และกำหนดให้มีการเติบโตตามการลงทุนที่เพิ่มขึ้นและประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ^{/1}											

หมายเหตุ: ^{/1} ประมาณการอัตราเงินเฟ้อโดย IMF รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ (SET Annual Fee)

อัตราค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณตามทุนชำระของกองทรัสต์ WHAIR แสดงตามตารางต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม ต้องไม่ต่ำกว่า 50,000 บาทและไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อปี

จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 200	0.035
เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020
เกิน 10,000	0.010

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์อื่นๆ เช่น ค่าบริการดูแลเว็บไซต์นักลงทุน ค่าปิดสมุดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงจากปี 2566 และกำหนดให้เติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย โดย IMF

ดอกเบียจ่าย

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ส่วนหนึ่งจะมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้วยวงเงินกู้ยืมเงินจำนวนประมาณไม่เกิน 610.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงิน อ้างอิงตามเอกสารแสดงเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

5. อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_D) และต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_E) ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_E * E / (D+E) + K_D * (1-T) * D / (D+E)$$

- K_E = ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- K_D = ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
- T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับกองทรัสต์ อัตราภาษีเท่ากับ 0%)
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

Risk Free Rate (R_f) คือ อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 48 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.75 (ณ วันที่ 30 เมษายน 2567)

Beta (β) คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ WHAIR ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR (ย้อนหลัง 5 ปี ณ วันที่ 30 เมษายน 2567)

Market Return (R_m) คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 48 ปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.41 ต่อปี (ข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด เมษายน 2567)

รายละเอียดของตัวแปร สมมติฐาน และผลการคำนวณอัตราคิดลด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตัวแปร	สมมติฐาน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (R_f)	ร้อยละ 3.75
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (R_m)	ร้อยละ 13.41
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ WHAIR (Beta)	0.42
ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (K_e)	ร้อยละ 7.81
ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_d)	ร้อยละ 4.17
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ไม่มี
สัดส่วนสินทรัพย์สุทธิต่อสินทรัพย์รวม (W_e)	ร้อยละ 70.00
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (W_d)	ร้อยละ 30.00
WACC	ร้อยละ 6.72

หมายเหตุ: โครงสร้างเงินทุนเป็นไปตามโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของกองทรัสต์

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระคาดว่ากองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 (Present Value: PV) ได้เท่ากับ 1,369.57 ล้านบาท

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,369.57
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ^{/1}	(53.77)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,315.81
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	(1,118.00)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	197.81

หมายเหตุ: ^{/1} ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 197.81 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81 (ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหุ้น (VWAP) จำนวน 365 วันย้อนหลังระหว่างวันที่ 26 ธ.ค. 2565 ถึง 10 พ.ค. 2567 (วันที่ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ) ที่ราคา 6.69 บาท/หน่วย) **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท ของกองทรัสต์ WHAIR มีความเหมาะสม**

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงถึงผลกระทบของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อสมมติฐานสำคัญมีการเปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างโดยสูงกว่าหรือต่ำกว่าการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในกรณีฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานนี้ได้ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน 3 ข้อดังนี้**

สมมติฐานที่ 1 อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	195.15
กรณีฐาน	197.81
ลดลงร้อยละ 0.25	200.48

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ตั้งแต่ปี 2568 จนถึงที่สุดประมาณการจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 195.15 ถึง 200.48 ล้านบาท

สมมติฐานที่ 2 อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	188.71
กรณีฐาน	197.81
ลดลงร้อยละ 0.25	206.91

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าจนสิ้นสุดประมาณการ จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 188.71 ถึง 206.91 ล้านบาท

สมมติฐานที่ 3 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)

ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	254.40
กรณีฐาน	197.81
ลดลงร้อยละ 0.25	145.03

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าจนสิ้นสุดประมาณการ จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 145.03 ถึง 254.40 ล้านบาท

สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	379.51	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost))	1,315.81	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

- วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
- วิธีคิดลดกระแสเงินสด** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ที่ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,369.57
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(53.77)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,315.81
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,118.00)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	197.81

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 197.81 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วย (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81 (ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหน่วย (VWAP) จำนวน 365 วันย้อนหลังระหว่างวันที่ 26 ธ.ค. 2565 ถึง 10 พ.ค. 2567 (วันที่ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ) ที่ราคา 6.69 บาท/หน่วย) **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท ของกองทรัสต์ WHAIR มีความเหมาะสม**

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กับ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท WHA R36 (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งบริษัททั้งสามดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ ประกอบกับ อสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพพร้อมใช้งาน รวม 10 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 10 ยูนิต

อีกทั้ง ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 4 โครงการ โดยทรัพย์สินจำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ และทรัพย์สินจำนวน 2 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP3) และ จำนวน 1 ยูนิต โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ที่ตั้งอยู่ในซึ่งเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อนจึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 1 ยูนิต จึงสามารถตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ WHAIR

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID จะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID ต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทำให้การเข้าทำรายการและการสอบทานทรัพย์สิน รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ประหยัดเวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ว่าจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการ ประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	379.51	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หลังหัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost))	1,315.81	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

- 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
- 2. วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องแผนการดำเนินงานและการประมาณการของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ WHAIR (“WACC”) เป็นอัตราคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,369.57
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(53.77)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,315.81
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,118.00)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	197.81

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 197.81 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81 (ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ถ่วงเฉลี่ยถ่วง

น้ำหนักด้วยจำนวนหน่วย (VWAP) จำนวน 365 วันย้อนหลังระหว่างวันที่ 26 ธ.ค. 2565 ถึง 10 พ.ค. 2567 (วันที่ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ) ที่ราคา 6.69 บาท/หน่วย) **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท ของกองทรัสต์ WHAIR มีความเหมาะสม**

ดังนั้น **ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาท และ (3) เงินประกันการเช่าและบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่จำนวนไม่เกิน 4.00 ล้านบาท โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาพของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบันจำนวน 949,616,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,069,616,116 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

1. ลักษณะของรายการ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย มีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งออกเป็น 2 แบบ

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

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

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1 ในส่วนที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็นการทำ

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHAIR จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีการออกเสียง

1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์มากขึ้น และใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ทั้งนี้ หากมีเงินเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กองทรัสต์ WHAIR จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ WHAIR ต่อไป

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ WHAIR ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

ไม่เกิน 192.00 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในอัตราร้อยละ 20.00 ของเงินระดมทุนสูงสุดจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้จำนวนไม่เกิน 120.00 ล้านบาท) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ WHAIR ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคิดเป็นร้อยละ 2.26 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทรัสต์ WHAIR ตามรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าของการเข้าทำรายการ} \times 100}{\text{ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR}} = \frac{192.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{8,489.50 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ 2.26} \end{aligned}$$

1.5. เจื่อนไขในการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

2.1. ข้อดีของทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ WHAIR

การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จะเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนได้ เนื่องจาก WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ WHAIR และเป็นกลุ่มบริษัทที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ

2) กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนนี้แน่นอน

สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง คือ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR ได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนนี้แน่นอน

2.2. ข้อด้อยของทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำให้ผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ WHAIR เกิดข้อสงสัยว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวอาจมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องของเงื่อนไขราคาการเสนอขาย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ ตลอดทั้งหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถูกเสนอขายในราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

2) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมและราคาหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR

กองทรัสต์ WHAIR จะใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนเพิ่มเติม และการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ โดยสามารถจำแนกรายละเอียดของแหล่งเงินทุนได้ดังต่อไปนี้

แหล่งที่มาของเงินทุน	จำนวน	หมายเหตุ
1. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้ (1) การเสนอขายให้แก่ประชาชน โดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering) จำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย (2) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคล เดียวกันกับ WHAID จำนวนไม่เกิน ร้อยละ 20.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย (3) การเสนอขายและจัดสรรส่วนที่เหลือของหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“Private Placement” หรือ “PP”) และ/หรือ จัดสรรให้กับประชาชนทั่วไป (“Public Offering” หรือ “PO”)	(1) + (2) + (3) ≤ 120.00 ล้านหน่วยทรัสต์	หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนของ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้
2. การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	≤ 610.00 ล้านบาท	
รวมทั้งสิ้น	≈ 1,118.00¹ ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ

การจัดสรรด้วยวิธีเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมของกองทรัสต์ WHAIR ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ที่ปรึกษาการเงินอิสระ จึงได้ทำการคำนวณขนาดของผลกระทบเหล่านี้ภายใต้สมมติฐานที่ว่ากองทรัสต์ WHAIR จะสามารถออกขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ทั้งหมด 120.00 ล้านหน่วย ซึ่งสามารถจำแนกผลกระทบได้ตามหัวข้อดังต่อไปนี้

ก. ผลกระทบเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นและสิทธิในการได้รับเงินปันผล (Control Dilution)

ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีการคำนวณผลกระทบเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นและสิทธิในการได้รับเงินปันผล โดยคำนวณได้ตามสูตรดังต่อไปนี้

$$Control\ Dilution = \frac{\text{จำนวนหน่วยที่เสนอขายแบบ PP หรือ PO ในครั้งนี้}}{(\text{จำนวนหน่วยเดิมที่ชำระแล้วทั้งหมด} + \text{จำนวนหน่วยที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้})}$$

โดยสามารถสรุปผลได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการระดมทุน		หลังการระดมทุน	
	จำนวนหน่วยลงทุน	สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหน่วยทรัสต์	สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)
1. ผู้ถือหุ้นเดิม	807,173,207	85.00	ไม่ต่ำกว่า 867,173,207 (807,173,207 + (120,000,000 × ร้อยละ 50))	≥ 81.07
2. WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ WHAID	142,442,909	15.00	ไม่เกิน 166,442,909 (120,000,000 × ร้อยละ 20)	≤ 15.56
3. ผู้ถือหุ้นรายใหม่	0	0.00	ประมาณ 36,000,000 (120,000,000 × ร้อยละ 30.00)	ประมาณ 3.37
รวม	949,616,116	100.00	1,069,616,116	100.00

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการคำนวณผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์ WHAIR ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทรัสต์ WHAIR สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ทั้งหมดทั้งหมด 120.00 ล้านหน่วย

ข. ผลกระทบทางราคาของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution)

เนื่องจากกองทรัสต์ WHAIR จะออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในราคาเสนอขาย ที่อ้างอิงจากราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ซื้อขายจริง ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ภาวะตลาดการเงินตลาดทุน รวมถึงผลสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ดังนั้น ในส่วนของผลกระทบทางราคานั้น ยังไม่สามารถสรุปผลได้จนกว่าจะทราบราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 5 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากเป็นการขยายการลงทุนให้กองทรัสต์ WHAIR ทำให้กระจายความเสี่ยงของการลงทุนมากขึ้น ซึ่งทำให้กองทรัสต์เติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งดีและมีผลการดำเนินงานที่ดี และรวมทั้งยังเป็นการเปิดโอกาสที่จะให้นักลงทุนได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสม จึงอาจจะไม่ส่งผลกระทบทางราคาต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม

2.3. ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการอาจมีการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก WHAIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ WHAIR เพื่อประโยชน์

สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในขณะเดียวกัน WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAIRM (โดยถือหุ้นทางตรงจำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถูกเสนอขายในราคาที่สูงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์ WHAIR

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดในภายหลังที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และทำให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ค. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) กองทรัสต์ WHAIR จะจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมสถาบันการเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือการกู้ยืมเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น การทำธุรกรรมดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้กองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว และต้องได้รับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

1. ลักษณะของรายการ

1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ

แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ WHAIR จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท จะมาจาก (1) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจาก SCB และ (3) เงินประกันการเช่าและบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่

1.2. วันที่เกิดรายการ

รายการดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และไม่มีเสียงคัดค้านของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกันกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

กรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวอชเอ อินด์สเตรียล
ลักษณะความสัมพันธ์	SCB อาจเป็นผู้ให้กู้ส่วนหนึ่งแก่กองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยที่ SCB ถือหุ้นทางตรงใน SCBAM จำนวนร้อยละ 100

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

สำหรับเงินกู้ยืมจาก SCB จำนวน 610.00 ล้านบาท อ้างอิงจากเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นที่ได้รับจาก SCB ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับการอนุมัติของคณะกรรมการของ SCB เข้าหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.97 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จากมูลค่าเท่ากับ 676.80 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากมูลค่าการกู้ยืมไม่เกิน 610.00 ล้านบาท บวกด้วยดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของสัญญา 3 ปี โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่าของการเข้าทำรายการ} \times 100}{\text{ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR}} = \frac{676.80 \text{ ล้านบาท} \times 100}{8,489.50 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ 7.97}$$

1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขและข้อกำหนดการกู้ยืมเงินเบื้องต้นระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับ SCB จะเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขการกู้ยืมตามตารางต่อไปนี้

เงื่อนไขและข้อกำหนดการกู้ยืมเงินเบื้องต้นระหว่าง กองทรัสต์ กับ SCB (ข้อเสนอ ณ 7 พฤษภาคม 2567)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวอชเอ อินด์สเตรียล
วัตถุประสงค์	เพื่อสนับสนุนการลงทุนของ WHAIR เพื่อซื้อสิทธิการเช่าทรัพย์สินของ WHAID ได้แก่ 1) WHAESIE 1: Unit No. B18-4, B18-5, FZ.11 Exp, H01A, H01B and H01C 2) WHA Rayong 36: Unit No. J11-2 3) WHA LP1: Unit No. A3 และ 4) WHA LP3: Unit No. D01 B6 and D01 B8.
วงเงินกู้	ไม่เกิน 610.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ข้อเสนอที่ 1 : MLR – อัตราคงที่ ต่อปี ข้อเสนอที่ 2 : THOR + อัตราคงที่ ต่อปี

ระยะเวลาวางเงินกู้ยืม	ระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก แต่ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขการชำระคืนการชำระคืน	- ชำระดอกเบี้ย: เป็นรายไตรมาส
ชำระคืน	- ชำระเงินต้น: ปีที่ 3 ทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาวางเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขและข้อกำหนดการกู้ยืมเบื้องต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินอื่นด้วย เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ WHAIR ได้รับเงื่อนไขจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHAIR มากกว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดสินใจเข้าทำรายการกับสถาบันการเงินนั้น เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ WHAIR ในการทำรายการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 610.00 ล้านบาทเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHAIR

ในการนี้ จำนวนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHAIR ข้างต้น เมื่อรวมกับภาระเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิม (หากมี) ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHAIR จะยังคงเป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable Outlook) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566

2.2. ข้อดี ข้อต่อ และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.2.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- 1) กองทรัสต์ WHAIR ได้รับเงื่อนไขและข้อตกลงในการกู้ยืมเงินจาก SCB ดีกว่าที่ได้รับจากสถาบันการเงินอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดต่อขอข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นการเปรียบเทียบเงื่อนไข อาทิ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืม พบว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่กองทรัสต์ได้รับจาก SCB ต่ำกว่าที่ได้รับจากสถาบันการเงินอื่น ดังนั้น การกู้ยืมเงินจาก SCB จึงเป็นข้อเสนอที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) กองทรัสต์ WHAIR มีวงเงินกู้ยืมที่ช่วยสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับเงินกู้จาก SCB ในจำนวนวงเงินกู้รวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 610.00 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นเงินทุนสนับสนุนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้น และเป็นการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์อีกด้วย

2.2.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์อาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่าทรัสต์จะไม่สามารถเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดต่อขอข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่น เพื่อเป็นการเปรียบเทียบเงื่อนไข อาทิ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืม เพื่อให้กองทรัสต์ WHAIR ได้ข้อเสนอที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาคู่มือและสอบทานโดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดีก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

2.2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1) ความเสี่ยงต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ อาจมีประเด็นขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHAIR และเจ้าหนี้ในอนาคต และทรัสต์อาจไม่มีความเป็นกลางในการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าหนี้ได้

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การได้รับเงินกู้จาก SCB ในจำนวนวงเงินกู้รวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 610.00 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามตี่เสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่องหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มิได้เป็นการขัดต่อร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น ระยะเวลาของเงินกู้ การจัดลำดับชั้นของเจ้าหนี้ (Seniority) อัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอาจเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน อัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ อ้างอิงจากสมมติฐานเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่คาดว่าจะได้รับจาก SCB พบว่า หากกองทรัสต์ WHAIR สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 8.77 ต่อปี เป็นร้อยละ 8.81 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นผลประโยชน์แก่กองทรัสต์มากกว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกับสถาบันการเงินนั้นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กับ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท WHA R36 (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งบริษัททั้งสามดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ ประกอบกับ อสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพพร้อมใช้งาน รวม 10 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 10 ยูนิต โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี กองทรัสต์ WHAIR สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น

อีกทั้ง ทรัสต์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 4 โครงการ โดยทรัสต์สินจำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่ใน บริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ และทรัสต์สิน จำนวน 2 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP3) และ จำนวน 1 ยูนิต โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ซึ่งเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อนจึงถือเป็น จุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของ ลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 1 ยูนิต จึงสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ WHAIR

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน WHA และ WHAID จะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่า ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้น หลังจากที่ยกกองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทำให้การเข้าทำรายการ และการสอบทานทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ประหยัดเวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งบริษัทฯ จึงมีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ว่าจะสามารถบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของ ราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	379.51	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,315.81	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสด** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องแผนการดำเนินงานและการประมาณการของกองทรัสต์ WHAIR **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ WHAIR (“WACC”) เป็นอัตราคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,180.00 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,369.57
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(53.77)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ	1,315.81
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	(1,118.00)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	197.81

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 197.81 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81 (ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหุ้น (VWAP) จำนวน 365 วันย้อนหลังระหว่างวันที่ 26 ธ.ค. 2565 ถึง 10 พ.ค. 2567 (วันที่ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ) ที่ราคา 6.69 บาท/หน่วย) **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท ของกองทรัสต์ WHAIR มีความเหมาะสม**

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ

กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดในภายหลังที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพ์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และทำให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอาจเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน อัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์) ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นสิ่งสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์) เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ



(นายยรรยง ตันติวิกรมานนท์)

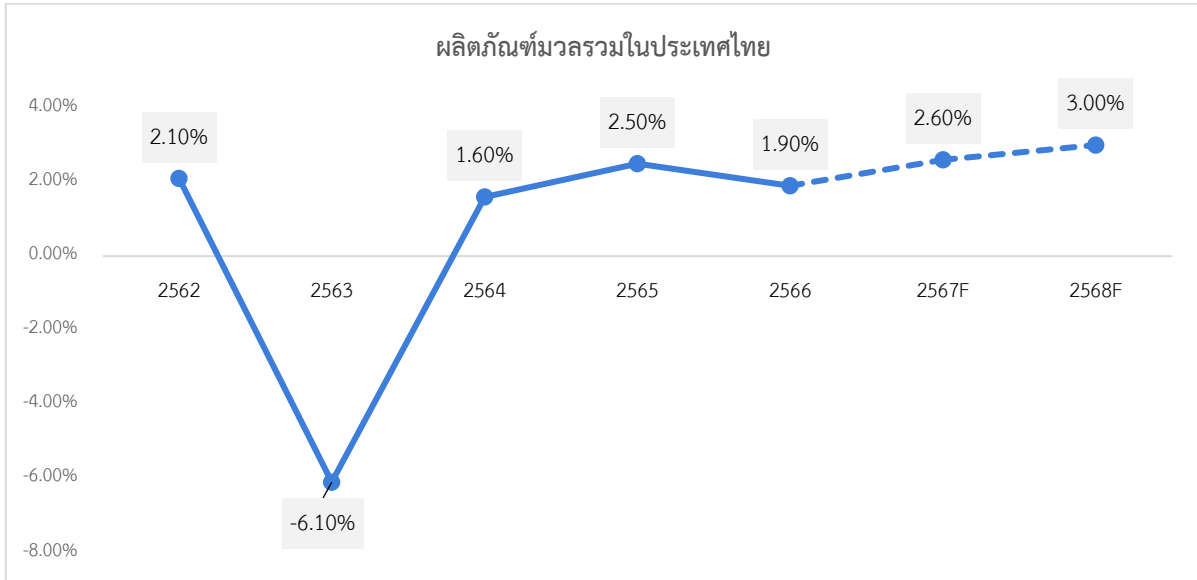
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

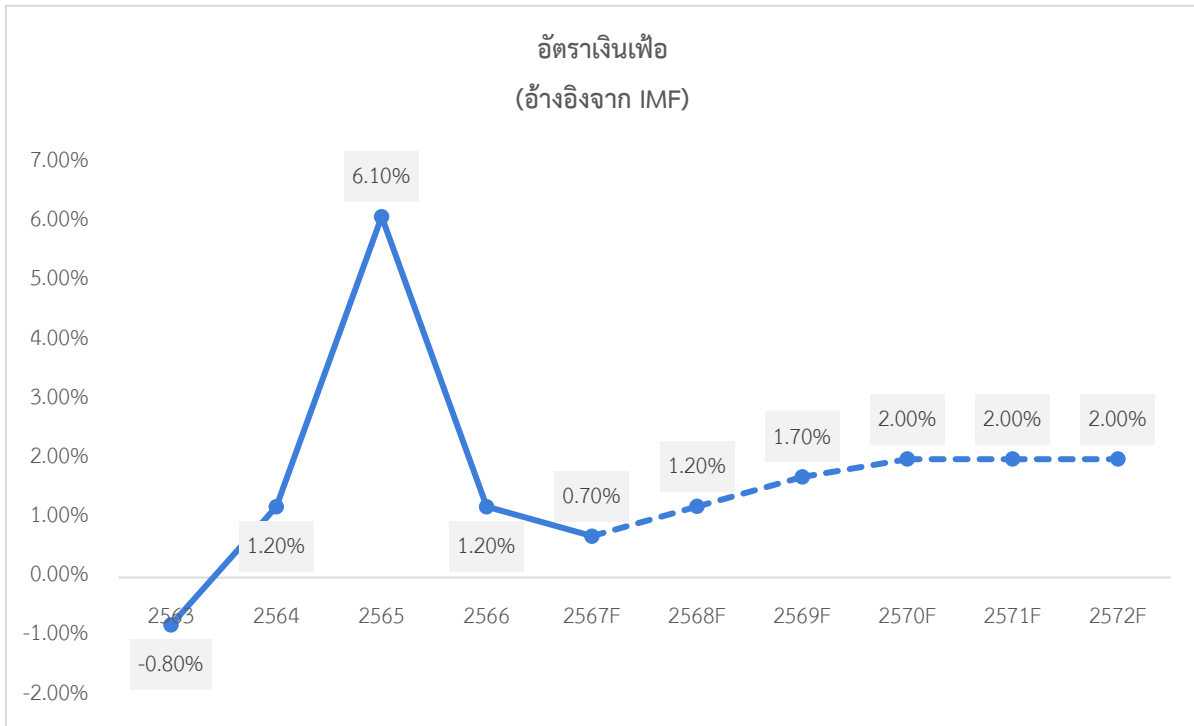


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (10 เมษายน 2567). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2567.

จากรายงานผลการประชุมคณะกรรมการการเงินครั้งที่ 2/2567 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ขยายตัวชะลอลงจากการฟื้นตัวของภาคการส่งออกที่ล่าช้า การใช้จ่ายภาครัฐที่ลดลงมาก และแรงกดดันจากสินค้าคงคลังที่อยู่ในระดับสูงกว่าปกติ สำหรับปี 2567 ปัจจัยลบดังกล่าวจะทยอยลดลง ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 2.60 และ 3.00 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการท่องเที่ยวที่ปรับดีขึ้นทั้งในด้านจำนวนนักท่องเที่ยวและค่าใช้จ่ายต่อคน การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่องแม้จะชะลอลงจากปีก่อนที่ขยายตัวสูงและการใช้จ่ายภาครัฐที่จะกลับมาเพิ่มขึ้นในช่วงที่เหลือของปี ขณะที่การส่งออกมีแนวโน้มฟื้นตัวได้อย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงครึ่งหลังของปี ทั้งนี้ อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยโดยรวมที่ลดต่ำลงหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 สะท้อนปัญหาเชิงโครงสร้างที่กดดันศักยภาพทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะภาคการส่งออกและการผลิต ที่เผชิญความท้าทายจากความสามารถในการแข่งขันที่ปรับลดลงและภาวะสินค้าล้นตลาด ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยได้รับผลดีจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกอย่างจำกัด¹

¹ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (10 เมษายน 2567). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2567. สืบค้นจาก <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20240410.html>

2. อัตราเงินเฟ้อ



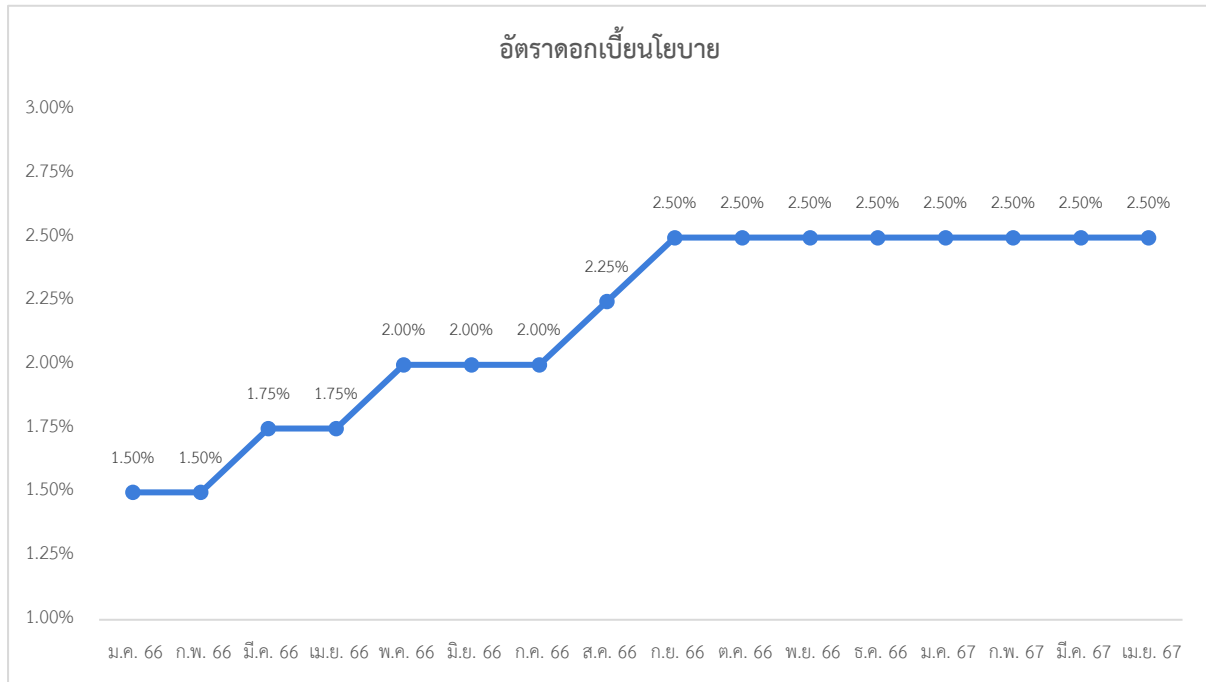
ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (17 เมษายน 2567). แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper).

จากรายงานผลการประชุมคณะกรรมการการเงินครั้งที่ 2/2567 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.60 และ 1.30 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มอยู่ที่ร้อยละ 0.60 และ 0.90 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ ตามการปรับลดลงของราคาอาหารสดบางกลุ่มเนื่องจากปริมาณผลผลิตที่เข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก อีกทั้งจากราคากลุ่มพลังงานที่ได้รับการสนับสนุนจากมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ ซึ่งหากหักผลของมาตรการดังกล่าว อัตราเงินเฟ้อทั่วไปตลอดช่วงที่ผ่านมายังคงเป็นบวก ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยปรับเพิ่มขึ้นกลับเข้ากรอบเป้าหมายได้ภายในปลายปีนี้ โดยต้องติดตามปัญหาภูมิรัฐศาสตร์และมาตรการภาครัฐที่ส่งผลต่อราคาพลังงาน²

ทั้งนี้จากรายงานของกองทุนการเงินระหว่างประเทศคาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 0.70 1.20 และ 1.70 ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ จากนั้นจะทรงตัวในระดับร้อยละ 2.00 ในปี 2570 จนถึงปี 2572

² ธนาคารแห่งประเทศไทย. (10 เมษายน 2567). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2567. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20240410.html>

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย



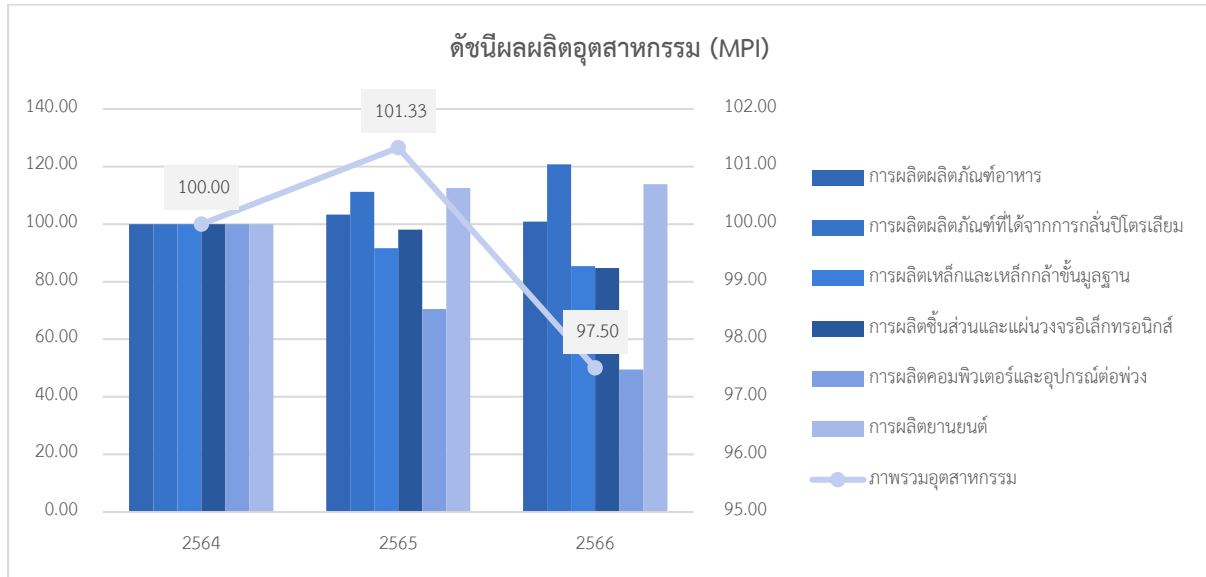
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (10 เมษายน 2567). อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน (2548-ปัจจุบัน).

คณะกรรมการนโยบายการเงินกล่าวว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้นจากปีก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนต่อเนื่องจากการบริโภคภาคเอกชนและการท่องเที่ยว รวมทั้งมีแรงส่งจากการใช้จ่ายภาครัฐที่จะกลับมาเพิ่มขึ้นในช่วงที่เหลือของปี 2567 ขณะที่ภาคการส่งออกยังมีแรงกดดันจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง ด้านอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานและมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ โดยมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567 ซึ่งกรรมการนโยบายการเงินเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงิน รวมถึงเห็นว่านโยบายการเงินมีประสิทธิผลจำกัดในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้าง จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 2.50 แต่ยังคงติดตามความไม่แน่นอนของปัจจัยที่จะเข้ามากระทบเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า³

³ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (10 เมษายน 2567). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2567. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20240410.html>

4. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI)

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมหลัก (MPI) รายปี พ.ศ. 2564 – 2566 (ปีฐาน พ.ศ. 2564)



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (มีนาคม 2567). ดัชนีอุตสาหกรรม (รายเดือนและรายผลิตภัณฑ์).

ภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าเพิ่ม) คำนวณจากปีฐาน 2564 โดย ณ เดือนมีนาคม 2567 อยู่ที่ 104.06 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ณ เดือนมีนาคม 2566 ดัชนีอยู่ที่ 109.68) ซึ่งลดลง 5.62 จุด หรือลดลงร้อยละ 5.13 ในทิศเดียวกันดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมรายปีของปี 2566 อยู่ที่ 97.50 ลดลงจากปีก่อนหน้า (ณ ปี 2565 ดัชนีอยู่ที่ 101.33) ลดลงจำนวน 3.83 จุด หรือลดลงร้อยละ 3.78 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวช้าและเศรษฐกิจโลกชะลอตัว อย่างไรก็ตามดัชนีการส่งสินค้าอุตสาหกรรม ณ เดือนมีนาคม 2567 หดตัว 7.63 จุด หรือหดตัวร้อยละ 6.80 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในทิศทางตรงกันข้ามเมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม 2566 การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมขยายตัว 7.36 จุด หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.57 จากเดือนก่อนหน้า ซึ่งสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวได้ช้าหลังปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนอยู่ในระดับสูง

ทั้งนี้ ภาพรวมของอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในเดือนมีนาคม 2567 โดยแบ่งออกเป็นส่งผลทางบวก ได้แก่ 1) ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม 2) สตาร์ช และผลิตภัณฑ์จากสตาร์ช 3) อาหารสำเร็จรูป 4) ปุ๋ยเคมี และ 5) เครื่องปรุงอาหารประจำโต๊ะ และเครื่องประกอบอาหาร ในทิศทางตรงกันข้ามอุตสาหกรรมที่ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในเดือนมีนาคม 2567 ได้แก่ 1) ยานยนต์ 2) น้ำตาล 3) ชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ 4) ผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ และ 5) คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์พ่วง⁴

⁴ สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (มีนาคม 2567). ภาพรวมดัชนีอุตสาหกรรมไทยประจำเดือนมีนาคม 2567.

https://i.index.oie.go.th/Read_industrial.aspx?idContent=3154.

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมที่ดินนิคมอุตสาหกรรม โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

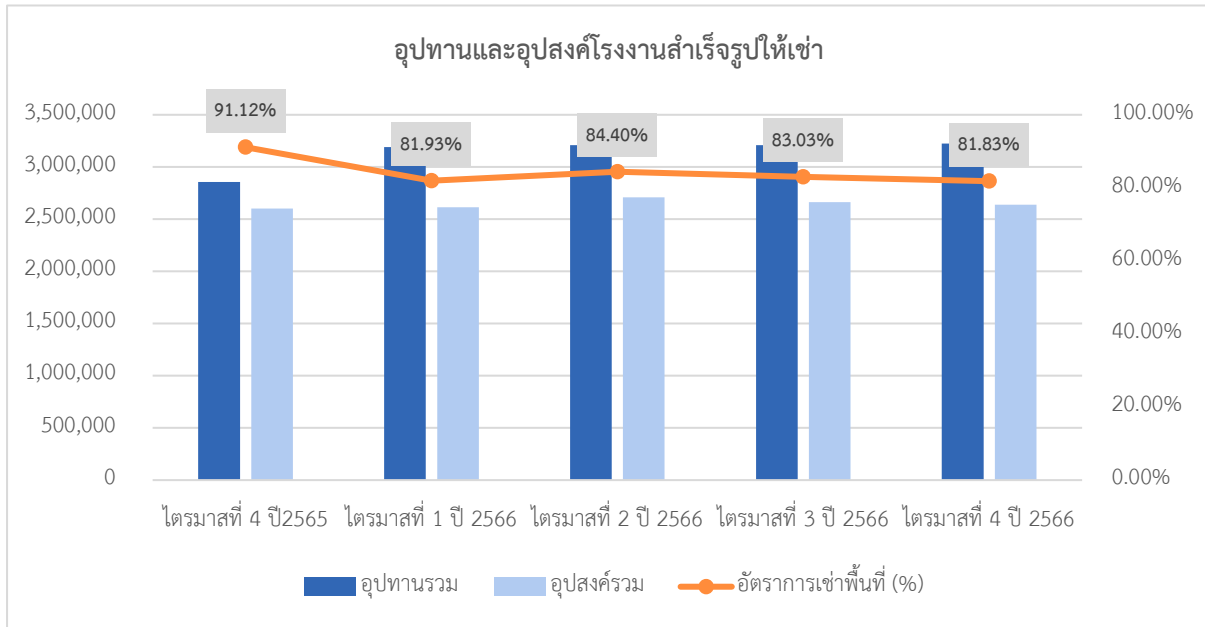
สำหรับแนวโน้มของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงปี 2566-2568 มีแนวโน้มฟื้นตัว โดยการลงทุนในอุตสาหกรรม การผลิตที่ขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจจะหนุนความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดิน คาดว่ายอดขายและให้เช่าที่ดิน จะกลับมา ขยายตัวดีร้อยละ 18.00 - 20.00 ต่อปี อยู่ที่ 2,200 ไร่ 2,700 ไร่ และ 3,000 ไร่ ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ ปัจจุบันหนุนจาก

(1) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งมีแนวโน้มจะเร่งตัวในปี 2567-2568 ในแผนพัฒนา ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) น่าจะเหนี่ยวนำให้เกิดการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนมากขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว (2) ความ เชื่อมั่นของนักลงทุนมีแนวโน้มฟื้นตัวหลังความกังวล COVID-19 คลี่คลาย (3) ผู้ประกอบการต่างชาติมีแนวโน้มย้าย/ขยายฐาน การผลิตมายังประเทศไทยมากขึ้น ส่วนหนึ่งเพื่อเลี่ยงปัจจัยเสี่ยงจากความตึงเครียดทางการค้าและการเมืองระหว่างสหรัฐฯ และจีน และ (4) มาตรการกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องจากภาครัฐ โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart Park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพิ่มขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐในการมุ่งสู่เป้าหมาย BCG Model (Bioeconomy, Circular Economy และ Green Economy) รวมทั้งการสร้างพันธมิตรกับธุรกิจสาขาอื่น เช่น ผู้ให้บริการโลจิสติกส์และ สาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อหนุนการเติบโตของธุรกิจนิคมฯ อย่างยั่งยืน⁵

⁵ วิจัยกรุงศรี. (7 มีนาคม 2566). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/industrial-estate/io/io-industrial-estate-2023-2025>

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทานและอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 - ไตรมาสที่ 4 ปี 2566



ที่มา: Cushman & Wakefield. (2566). มาร์เก็ตบิช ฌ ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566: อุตสาหกรรมไทย.

พื้นที่	อุปทานรวม (ตร.ม.) ณ ไตรมาส 4/2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Q-o-Q	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Y-o-Y	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Q-o-Q	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Y-o-Y
ภาคกลาง	695,669	-	-	168	-	-
ตะวันออก	1,606,033	-8.88	7.12	203	-	3.05
ชายฝั่งทะเลตะวันออก	923,233	23.03	39.79	216	-	-
รวม	3,224,934	0.5	12.94	190	-	1.06

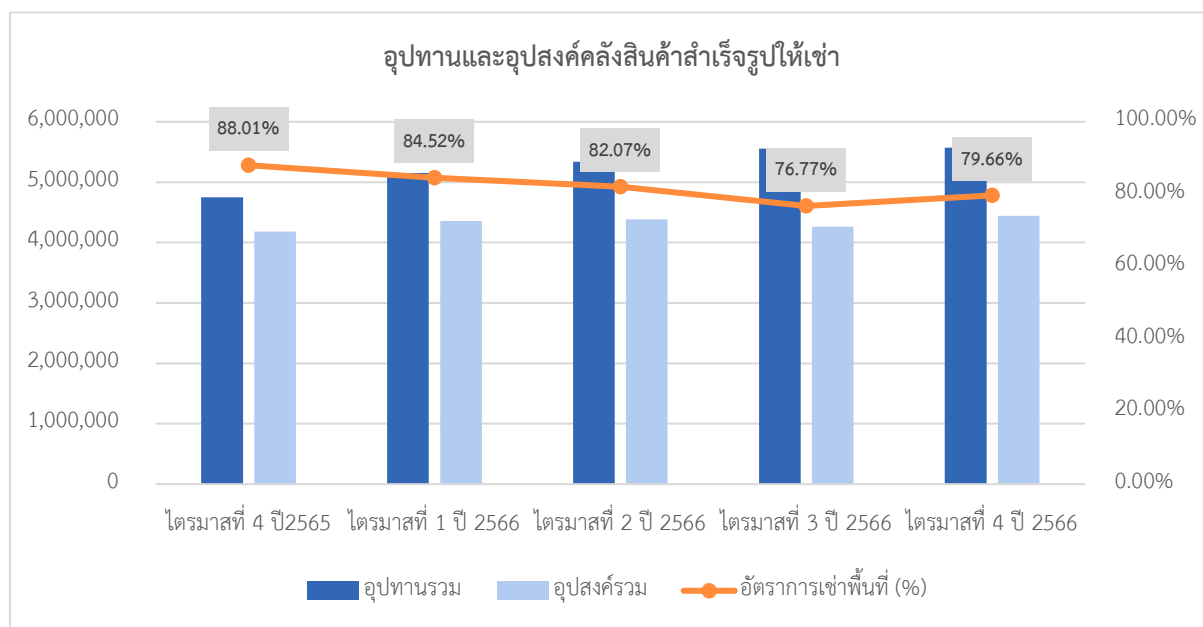
ที่มา: Cushman & Wakefield. (2566). มาร์เก็ตบิช ฌ ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566: อุตสาหกรรมไทย.

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 มีปริมาณพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าคงค้างอยู่ประมาณ 3,224,934 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2566 ประมาณ 16,200 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.50 ซึ่งหากเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2565 จะพบว่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าคงค้างมีปริมาณเพิ่มขึ้นถึง 369,505 ตร.ม. หรือร้อยละ 12.94 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่จากโรงงานใหม่ที่สร้างเสร็จ ทางด้านอัตราการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ปรับตัวลดลง โดยอยู่ที่ร้อยละ 81.83 ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2566 ประมาณร้อยละ 1.20 และปรับลดลงร้อยละ 9.29 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 สำหรับอัตราค่าเช่าของโรงงานสำเร็จรูปในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 อยู่ที่ 190.00 บาท/ตร.ม./เดือน คงที่จากไตรมาสก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ร้อยละ 1.06⁶

⁶ Cushman & Wakefield. (2566). มาร์เก็ตบิช ฌ ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566: อุตสาหกรรมไทย.

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 - ไตรมาสที่ 4 ปี 2566



ที่มา: Cushman & Wakefield. (2566). มาร์เก็ตบิช เน ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566: อุตสาหกรรมไทย.

พื้นที่	อุปทานรวม (ตร.ม.) ณ ไตรมาส 4/2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Q-o-Q	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Y-o-Y	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Q-o-Q	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) Y-o-Y
ภาคกลาง	881,497	-	6.86	148.00	-	(1.33)
ตะวันออก	3,090,124	0.10	31.52	155.00	-	-
ชายฝั่งทะเลตะวันออก	1,601,962	1.05	1.58	154.00	-	-
รวม	5,573,583	0.36	17.30	152.00	-	-

ที่มา: Cushman & Wakefield. (2566). มาร์เก็ตบิช เน ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566: อุตสาหกรรมไทย.

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 มีปริมาณพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าคงค้างอยู่ประมาณ 5,573,583 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ประมาณ 19,800 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.36 และเพิ่มขึ้น 822,107 ตร.ม. หรือร้อยละ 17.30 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่จากโรงงานใหม่ที่สร้างเสร็จ ทางด้านอุปสงค์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 79.66 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.89 แต่ลดลงร้อยละ 8.35 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 88.01 ในส่วนของอัตราค่าเช่าของโรงงานสำเร็จรูปอยู่ที่ 152.00 บาท/ตร.ม./เดือน คงที่จากไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสที่ 4 ปี 2565⁷

⁷ Cushman & Wakefield. (2566). มาร์เก็ตบิช เน ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566: อุตสาหกรรมไทย.

อย่างไรก็ตาม วิจัยกรุงศรี⁸ ได้มีการประมาณการอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าในปี 2567 - 2568 โดยคาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตต่อเนื่อง โดยความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.60 ต่อปี ซึ่งมีผลจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย โดย IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567 และปี 2568 จะเติบโตในช่วงร้อยละ 3.00 และร้อยละ 3.20 ต่อปีตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีฯ คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตในระดับร้อยละ 3.60 และร้อยละ 3.40 ต่อปีตามลำดับ หนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ และยังมีผลมาจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมทุนการลงเงินเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ระยะที่ 2 ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค รวมถึงความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย และความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะมุ่งใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก

นอกจากนี้ การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และโลจิสติกส์ โดย e - Conomy SEA 2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565 - 2568 ตลาด E - commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 13.00 และร้อยละ 20.00 ต่อปี ตามลำดับ เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E - Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

⁸ วิจัยกรุงศรี. (26 กันยายน 2566). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: ธุรกิจคลังสินค้า. สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/logistics/warehouse-space/io/io-warehouse-2023-2025>.

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทุน WHAIR”) เป็นกองทุนประเภทที่ระบุเฉพาะเจาะจงไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) เป็นทรัสต์ของกองทุน และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAIRM”) เป็นผู้จัดการกองทุน ซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุน WHAIR เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทุน WHAIR มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 8,410,939,862.64 บาท

กองทุน WHAIR มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทุน WHAIR จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าวที่อยู่ใน (ก) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่ดับบลิวเอชเอ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์รวมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอกับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา

ผู้จัดการกองทุนจะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทุน WHAIR จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทุน WHAIR จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 160 ยูนิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนแล้ว				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)		
โรงงาน						
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	178-1-69.3	154,588	39	68,419	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561 14 ธันวาคม 2563 27 ธันวาคม 2565	5,089,993,151
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง (ESIE)	56-0-82.4	68,472	45	30,082	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561 27 ธันวาคม 2565	2,159,006,949
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี (WHA CIE 1)	26-0-26.27	24,576	25	9,072	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561 14 ธันวาคม 2563 27 ธันวาคม 2565	772,758,004
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,714	18	14,861	4 มกราคม 2561 24 ธันวาคม 2561 14 ธันวาคม 2563	1,097,562,840
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Kabin)	0-2-56.5	1,152	1	0	27 ธันวาคม 2565	27,611,129
รวม	293-1-50.47	286,502	128	122,434		9,146,932,073
คลังสินค้า						
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.5	25,664	4	9,936	23 พฤศจิกายน 2559 27 ธันวาคม 2565	664,110,216
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	50-1-79.27	68,743	15	28,440	23 พฤศจิกายน 2559 14 ธันวาคม 2563 27 ธันวาคม 2565	1,789,451,529
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	29-0-6	47,909	13	18,838	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561 14 ธันวาคม 2563 27 ธันวาคม 2565	1,201,593,736
รวม	95-1-12.77	142,316	32	57,214		3,655,155,481
รวมทั้งโรงงานและคลังสินค้า	388-2-63.24	428,818	160	179,648		12,802,087,554

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (2567), รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

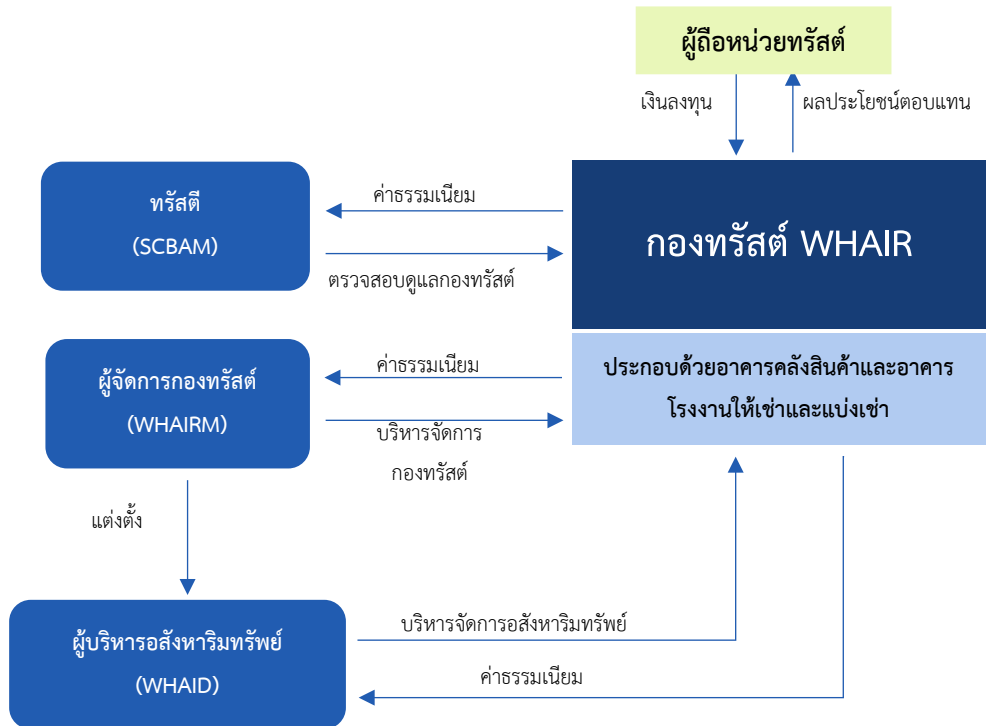
2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 5 เมษายน 2567 กองทรัสต์ WHAIR มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	142,442,909	15.00%
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,544,252	6.17%
3	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	43,325,504	4.56%
4	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,557,276	3.64%
5	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	3.06%
6	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,897,697	1.46%
7	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	13,718,324	1.44%
8	นาง นุชรา วายากรณวิจิตร	13,108,300	1.38%
9	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	11,000,000	1.16%
10	มหาวิทยาลัยมหิดล	10,708,123	1.13%
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		370,354,855	39.00%
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		579,261,261	61.00%
รวม		949,616,116	100.00%

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (5 เม.ย. 2567). ข้อมูลผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. <https://www.set.or.th/th/market/product/stock/quote/WHAIR/major-shareholders>

3. โครงสร้างกองทรัสต์ WHAIR



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล.

กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR ได้ว่าจ้างให้ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

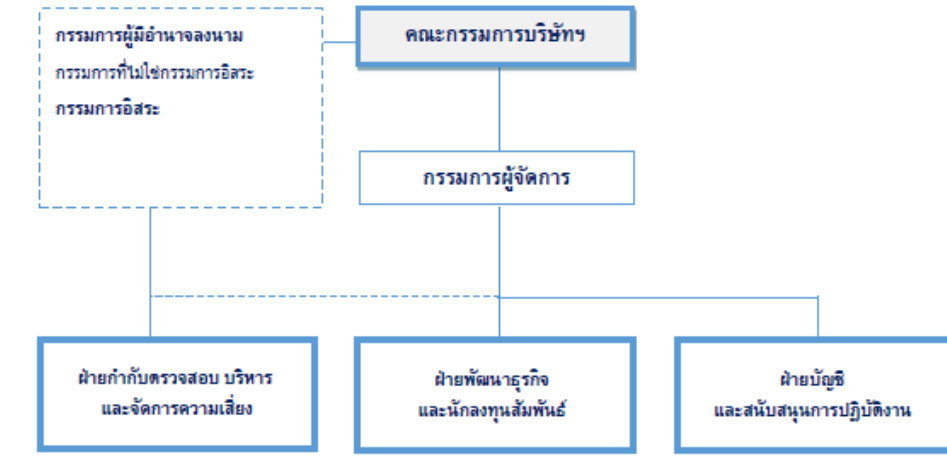
ชื่อ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2719-9557
โทรสาร	0-2719-9553
เว็บไซต์	www.wha-ir.com
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล.

5. โครงสร้างการจัดการและบริหาร

ในโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยประกอบไปด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงานประกอบไปด้วย 1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง 2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และ 3) ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ ดังนี้



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

6. รายชื่อกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ
2	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	กรรมการ
3	นายพรเทพ รัตนตรัยภพ	กรรมการอิสระ

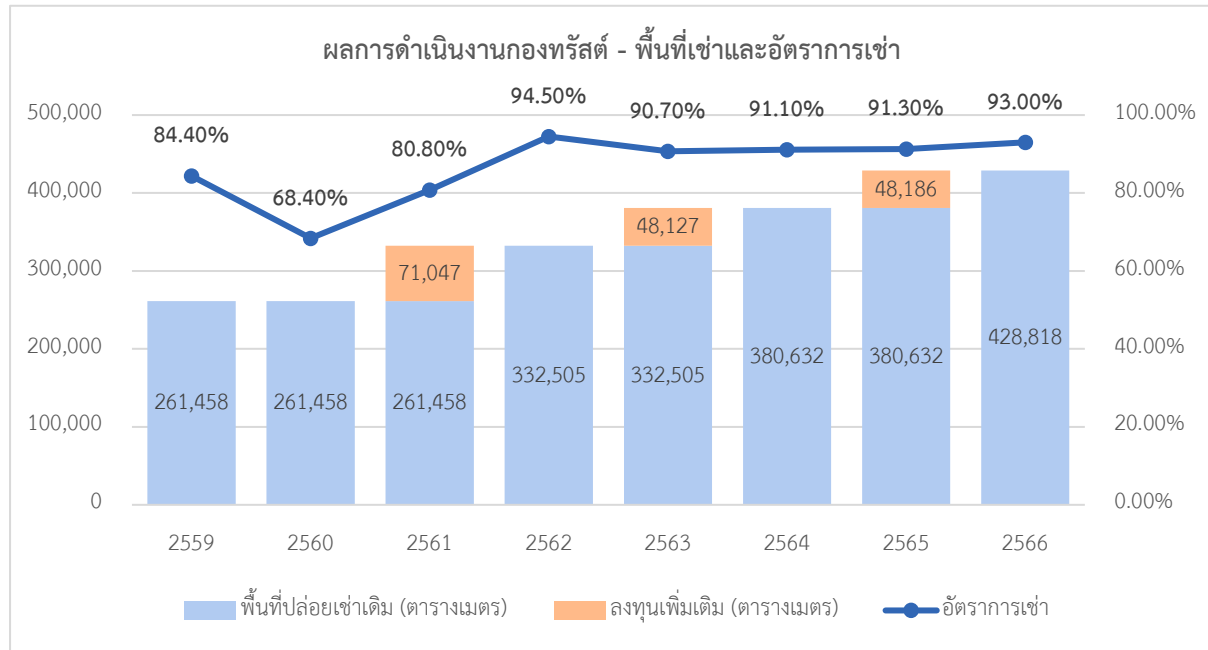
ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

7. รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นางสาวจรรุชา สติมานนท์	กรรมการผู้จัดการและหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
2	นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล	หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
3	นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล	หัวหน้าฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

8. ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ WHAIR



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

9. ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR ณ 31 มีนาคม 2567

ที่ตั้งทรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	จำนวนยูนิตมีผู้เช่า (ยูนิต)	จำนวนยูนิตว่าง (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารมีผู้เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารว่าง (ตร.ม.)
โรงงาน						
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	39	39	-	154,588.00	131,812.00	22,776.00
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง (ESIE)	45	35	10	68,472.00	62,784.00	5,688.00
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี (WHA CIE 1)	25	25	-	24,576.00	24,576.00	-
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	18	11	7	37,714.00	37,714.00	-
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Kabin)	1	0	1	1,152.00	1,152.00	-
รวม	128	110	18	286,502.00	258,038.00	28,464.00
คลังสินค้า						
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	4	2	2	25,664.00	25,664.00	-
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	15	15	-	68,743.00	44,793.00	23,950.00

ที่ตั้งทรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	จำนวนยูนิตมี ผู้เช่า (ยูนิต)	จำนวนยูนิต ว่าง (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารมี ผู้เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร ว่าง (ตร.ม.)
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	13	11	2	47,909.00	43,109.00	4,800.00
รวม	32	28	4	142,316.00	113,566.00	28,750.00
รวมทั้งโรงงานและคลังสินค้า	160	138	22	428,818.00	371,604.00	57,214.00

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (2567), 8. ทรัพย์สินปัจจุบันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567.

10. คู่แข่งในอุตสาหกรรม

ธุรกิจในกลุ่มที่ให้บริการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า มักเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูง ซึ่งคู่แข่งหลักของกองทรัสต์ WHAIR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

1. **บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“AMATA”)** ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ อยู่ในรูปแบบของที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่พัฒนาแล้ว และอยู่ระหว่างรอการพัฒนา ได้แก่ (1) บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ณ อำเภอเมือง อำเภอบ้านบึงและอำเภอบางบาล จังหวัดชลบุรี โดยมีพื้นที่ 27,828.00 ไร่ (พื้นที่เขตอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม 13,756.00 ไร่ พื้นที่ส่วนกลางและอื่นๆ 3,856.00 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตจำนวน 10,216.00 ไร่) (2) บริษัท อมตะซิตี้ ระยอง จำกัด ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และอำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง โดยมีพื้นที่ 17,898.00 ไร่ (พื้นที่เขตอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม 12,784.00 ไร่ พื้นที่ส่วนกลางและอื่นๆ 2,597.00 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตจำนวน 2,517.00 ไร่) (3) บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อการขายให้แก่นักลงทุนจากจีน โดยใช้ชื่อโครงการว่านิคมอุตสาหกรรมหนองละลอก โครงการตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง โดยมีพื้นที่ 1,546.55 ไร่ (พื้นที่เขตอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม 1,132.00 ไร่ พื้นที่ส่วนกลางและอื่นๆ 414.55 ไร่)

ที่มา: บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน). (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1) ของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน).

2. **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (“AMATAR”)** เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 88 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร บนเนื้อที่จำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท.

3. **บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (“ROJNA”)** ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ใน 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (พื้นที่รวม 12,691.00 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม 10,918.00 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนา 1,773.00 ไร่) จังหวัดระยอง (พื้นที่รวม 3,635.00 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม 3,609.00 ไร่) จังหวัดปราจีนบุรี (พื้นที่รวม 5,372.00 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม 5,118.00 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนา 254.00 ไร่) และจังหวัดชลบุรี (พื้นที่รวม 7,241.00 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม 5,387.00 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนา 1,854.00 ไร่)

ที่มา: บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน). (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1) ของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน).

4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์กรรม และเพื่อการอุตสาหกรรม โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมและอาคารคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (รวมสินทรัพย์ภายใต้บริษัทและกองทรัสต์) โดยมีโรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารของ FPT กระจายอยู่ใน 11 จังหวัด 47 ท่าเล (ลำพูน พระนครศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร สมุทรปราการ ขอนแก่น ปทุมธานี ปราจีนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง) รวม 928 ยูนิต หรือ 3.32 ล้านตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีโรงงานและคลังสินค้าของ FPT ในประเทศอินโดนีเซียและเวียดนาม ประกอบด้วยคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซีย 47 ยูนิตหรือ 0.15 ล้านตารางเมตร และโรงงานในประเทศเวียดนาม 10 ยูนิตหรือ 0.04 ล้านตารางเมตร

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2566). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1) ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

5. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน กระจายอยู่ใน 7 จังหวัด (จังหวัด กรุงเทพมหานคร พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทรัสต์สินปัจจุบันของ FTREIT ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์และสิทธิในการเช่าของคลังสินค้า จำนวน 339 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 1.33 ล้านตารางเมตร และโรงงาน จำนวน 362 ยูนิต มีพื้นที่โรงงานรวมการประมาณ 0.93 ล้านตารางเมตร คิดเป็นคลังสินค้าและโรงงานจำนวนรวมทั้งสิ้น 701 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 2.26 ล้านตารางเมตร

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (2566). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้.

6. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) โดยมีลักษณะของทรัสต์สินที่เข้าลงทุน ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็นและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน โดยมีตำแหน่งที่ตั้งของกองทรัสต์ ทั้งหมดกระจายตัวอยู่ใน 7 จังหวัด (จังหวัดสมุทรสาคร ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ ปทุมธานี ระยอง ชลบุรี และพระนครศรีอยุธยา) จำนวน 49 หลัง (53 ยูนิต) และจำนวนถึงเก็บสารเคมีเหลวจำนวน 61 ถึง

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท. (2568). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

11. รายงานฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2564 ณ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2567

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	31 ธันวาคม 2564	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2565	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	การเปลี่ยนแปลง	% การเปลี่ยนแปลง	31 มีนาคม 2567	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์										
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	11,378.89	96.67%	12,819.30	96.24%	12,664.42	96.61%	(154.88)	(1.21%)	12,664.42	96.57%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	339.65	2.89%	454.07	3.41%	367.85	2.81%	(86.22)	(18.99%)	375.29	2.86%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	11.33	0.10%	12.52	0.09%	28.00	0.21%	15.49	123.75%	21.46	0.16%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	16.76	0.14%	17.63	0.13%	22.12	0.17%	4.49	25.49%	26.25	0.20%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	13.35	0.11%	1.98	0.01%	-	0.00%	(1.98)	(100.00%)	-	0.00%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	9.76	0.08%	11.19	0.08%	23.76	0.18%	12.56	112.25%	23.81	0.18%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.49	0.00%	1.62	0.01%	0.56	0.00%	(1.05)	(65.10%)	0.65	0.00%
สินทรัพย์อื่น	1.21	0.01%	2.35	0.02%	2.61	0.02%	0.26	10.99%	3.04	0.02%
รวมสินทรัพย์	11,771.42	100.00%	13,320.65	100.00%	13,109.32	100.00%	(211.33)	(1.59%)	13,114.92	100.00%
หนี้สิน										
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28.96	0.25%	76.03	0.57%	33.34	0.25%	(42.69)	(56.15%)	29.54	0.23%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9.03	0.08%	12.41	0.09%	14.94	0.11%	2.53	20.38%	14.41	0.11%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	197.36	1.68%	220.54	1.66%	238.83	1.82%	18.28	8.29%	231.26	1.76%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,730.22	31.69%	4,355.66	32.70%	4,334.21	33.06%	(21.45)	(0.49%)	4,336.85	33.07%
หนี้สินอื่น	13.76	0.12%	81.39	0.61%	12.83	0.10%	(68.56)	(84.24%)	13.36	0.10%
รวมหนี้สิน	3,979.33	33.81%	4,746.03	35.63%	4,634.15	35.35%	(111.88)	(2.36%)	4,625.42	35.27%
สินทรัพย์สุทธิ	7,792.09	66.19%	8,574.62	64.37%	8,475.17	64.65%	(99.45)	(1.16%)	8,489.50	64.73%
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย										
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	7,024.55	59.67%	7,790.29	58.48%	7,790.29	59.43%	-	0.00%	7,790.29	59.40%
กำไรสะสม	767.54	6.52%	784.34	5.89%	684.88	5.22%	(99.45)	(12.68%)	699.21	5.33%
สินทรัพย์สุทธิ	7,792.09	66.19%	8,574.62	64.37%	8,475.17	64.65%	(99.45)	(1.16%)	8,489.50	64.73%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.27		9.02		8.92		(0.10)	(1.16%)	8.93	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	840.13		949.62		949.62		-	0.00%	949.62	

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2564	ร้อยละต่อ รายได้รวม	2565	ร้อยละต่อ รายได้รวม	2566	ร้อยละต่อ รายได้รวม	การ เปลี่ยนแปลง	% การ เปลี่ยนแปลง	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567	ร้อยละต่อ รายได้รวม
รายได้จากการลงทุน										
รายได้ค่าเช่าและบริการ	741.79	97.05%	739.12	98.91%	833.75	95.62%	94.63	12.80%	213.42	96.04%
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	0.77%	5.90	0.79%	5.92	0.68%	0.01	0.24%	1.48	0.67%
รายได้จากการชดเชยรายได้ ค่าเช่า	16.21	2.12%	1.66	0.22%	30.12	3.45%	28.46	1,716.10%	6.63	2.98%
รายได้ดอกเบี้ย	0.40	0.05%	0.56	0.07%	2.15	0.25%	1.59	286.78%	0.70	0.31%
รวมรายได้	764.30	100.00%	747.24	100.00%	871.93	100.00%	124.69	16.69%	222.23	100.00%
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18.13	2.37%	18.58	2.49%	20.70	2.37%	2.11	11.37%	5.12	2.30%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	18.13	2.37%	18.58	2.49%	20.70	2.37%	2.11	11.37%	5.12	2.30%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.99	0.26%	1.84	0.25%	2.54	0.29%	0.70	37.79%	0.62	0.28%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	21.78	2.85%	42.33	5.67%	45.98	5.27%	3.64	8.61%	12.70	5.71%
ค่าใช้จ่ายอื่น	34.15	4.47%	43.33	5.80%	39.39	4.52%	(3.94)	(9.10%)	6.97	3.14%
ต้นทุนทางการเงิน	104.71	13.70%	107.24	14.35%	181.54	20.82%	74.30	69.29%	47.37	21.31%
รวมค่าใช้จ่าย	198.88	26.02%	231.91	31.04%	310.83	35.65%	78.93	34.03%	77.90	35.05%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	565.42	73.98%	515.33	68.96%	561.10	64.35%	45.77	8.88%	144.33	64.95%
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน										
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.44	0.06%	-	0.00%	-	0.00%	-	-	-	0.00%
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	326.72	42.75%	68.06	9.11%	(154.88)	(17.76%)	(222.94)	(327.56%)	-	0.00%
รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	327.16	42.80%	68.06	9.11%	(154.88)	(17.76%)	(222.94)	(327.56%)	-	0.00%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	892.58	116.78%	583.39	78.07%	406.22	46.59%	(177.17)	(30.37%)	144.33	64.95%

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,114.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.60 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าจำนวน 26.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.66 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,109.32 ล้านบาท ลดลงจำนวน 211.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.59 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจกเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 12,664.42 ล้านบาท ลดลงจำนวน 154.88 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.21 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,320.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,549.23 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.16 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,440.41

ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.66 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 1,372.36 ล้านบาท และจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักประจำปี

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,625.42 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 7.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.17 จาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,634.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 111.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.36 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินอื่นจำนวน 68.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 84.24 จากปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 67.24 ล้านบาท และการลดลงของค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายจำนวน 42.69 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 56.15 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,746.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 766.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.27 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 4,355.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 625.44 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.77 ซึ่งมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 662.00 ล้านบาท หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 67.63 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 491.50 ส่วนใหญ่มาจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รอนำส่งกรมสรรพากรจำนวน 67.24 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 47.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 162.53 ส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,114.92 ล้านบาท หนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,625.42 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,489.50 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 7,790.29 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด จำนวน 699.21 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจำนวน 14.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.93 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,109.32 ล้านบาท หนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,634.15 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้นจำนวน 8,475.17 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 7,790.29 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด จำนวน 684.88 ล้านบาท) ลดลงจำนวน 99.45 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.92 บาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 1.16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 13,320.65 ล้านบาท หนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 4,746.03 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้นจำนวน 8,574.62 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

จำนวน 7,790.28 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 784.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 752.53 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.04 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.02 บาทซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 2.64

รายได้

สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 222.23 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 213.42 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 96.04 ของรายได้รวม (2) รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าจำนวน 6.63 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 2.98 ของรายได้รวม (3) รายได้ค่าเช่าหลังคาจำนวน 1.48 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 0.67 ของรายได้รวม และ (4) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.70 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 0.31 ของรายได้รวม

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 871.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 124.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.69 จากปีก่อน เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 94.63 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.80 จากปีก่อน และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าจำนวน 28.46 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1,714.46 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 747.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 17.06 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.23 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า จำนวนรวมจำนวน 1.66 ล้านบาทลดลงจำนวน 14.55 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 89.76 จากปีก่อน เป็นผลจากการครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 2.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.36

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 77.90 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) ต้นทุนทางการเงินจำนวน 47.37 โดยคิดเป็นร้อยละ 60.81 ของค่าใช้จ่ายรวม (2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12.70 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 16.30 ของค่าใช้จ่ายรวม (3) ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 6.97 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของค่าใช้จ่ายรวม (4) ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 5.12 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.57 ของค่าใช้จ่ายรวม และ (5) ค่าธรรมเนียมทรีสตี จำนวน 5.12 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.57 ของค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 310.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 78.93 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 34.04 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้สำหรับเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และอัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 231.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.03 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.61 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 20.56 ล้านบาท จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญาสำหรับทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก จากอัตราร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 5.00 ในเดือนธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 9.18 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.88 จากปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4

กำไรจากการลงทุน

สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 222.23 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 77.90 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 144.33 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 561.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 45.77 ล้านบาทหรือคิดร้อยละ 8.88 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 154.88 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2566 จำนวน 406.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 177.17 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 30.37

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธีก่อนรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 515.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.86 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 68.06 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2565 จำนวน 583.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 309.19 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 34.64 จากปีก่อน

12. รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

ลักษณะความสัมพันธ์	ความสมเหตุสมผลของรายการ
WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR	WHAID เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready-Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว มากกว่า 20 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	
ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR	

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (2567). รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-REIT1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เอกสารแนบ 3: สรุปผลประกอบการของผู้เข้ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

โครงการ	WHA ESIE 1		
เลขที่ยูนิต	B.18-4 และ B.18-5		
ธุรกิจผู้เช่า	อู่ปิโตรเคมี		
ทุนจดทะเบียน	45,000,000		
วันที่จดทะเบียน	15 มิถุนายน 2566		
วันที่	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด. (2567). ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเทรียล.

หมายเหตุ: ไม่มีข้อมูลงบการเงิน เนื่องจากบริษัทเพิ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2566

โครงการ	WHA ESIE 1		
เลขที่ยูนิต	FZ.11 EXP.		
ธุรกิจผู้เช่า	อู่ปิโตรเคมี		
ทุนจดทะเบียน	227,792,160		
วันที่จดทะเบียน	21 กรกฎาคม 2551		
วันที่	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2566
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	914.43	814.67	852.78
รายได้ (ล้านบาท)	632.52	626.33	645.26
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	198.63	159.28	158.42
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	96.03	50.41	45.46

ที่มา: บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด. (2567). ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเทรียล.

โครงการ	WHA ESIE 1		
เลขที่ยูนิต	H01A H01B และ H01C		
ธุรกิจผู้เช่า	พลาสติกและโพลีเมอร์		
ทุนจดทะเบียน	402,000,000		
วันที่จดทะเบียน	3 พฤศจิกายน 2565		
วันที่	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565 ^{/1}	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	190.60	N/A
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	0.01	N/A
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	-	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	(1.52)	N/A

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด. (2567). ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

หมายเหตุ: ^{/1} ข้อมูลยังไม่เต็มปี

โครงการ	WHA Rayong 36		
เลขที่ยูนิต	J11-2		
ธุรกิจผู้เช่า	รถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์		
ทุนจดทะเบียน	50,000,000		
วันที่จดทะเบียน	16 สิงหาคม 2566		
วันที่	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด. (2567). ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

หมายเหตุ: ไม่มีข้อมูลงบการเงิน เนื่องจากบริษัทเพิ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2566

โครงการ	WHA LP1		
เลขที่ยูนิต	A3		
ธุรกิจผู้เช่า	อูปโภคบริโภค		
ทุนจดทะเบียน	528,000,000		
วันที่จดทะเบียน	15 มิถุนายน 2566		
วันที่	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด. (2567). ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

หมายเหตุ: ไม่มีข้อมูลงบการเงิน เนื่องจากบริษัทเพิ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2566

โครงการ	WHA LP3		
เลขที่ยูนิต	D01 B6 และ D01 B8		
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์		
ทุนจดทะเบียน	150,000,000		
วันที่จดทะเบียน	29 มิถุนายน 2543		
วันที่	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	1,963.58	1,937.22	2,018.34
รายได้ (ล้านบาท)	580.98	714.25	768.22
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	580.98	310.28	322.69
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	134.88	203.80	220.94

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด. (2567). ข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล.

เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(หน่วย: ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
รวมรายได้	85.05	88.37	92.83	90.34	88.35	90.58	87.49	87.17	91.88	91.16
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	-	1.86	1.90	1.93	1.97	2.02	2.07	2.12	2.17	2.22
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2.67	4.17	1.56	2.77	4.10	4.44	5.91	6.87	4.49	6.16
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.98	2.01	2.05	2.10	2.15	3.56	3.57	3.61	3.73	3.76
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	4.79	8.18	5.65	6.94	8.37	10.16	11.68	12.74	10.53	12.29
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้ จ่ายตัดจำหน่าย	80.26	80.19	87.18	83.40	79.98	80.42	75.81	74.43	81.34	78.87
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	80.26	80.19	87.18	83.40	79.98	80.42	75.81	74.43	81.34	78.87

(หน่วย: ล้านบาท)	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
รวมรายได้	91.98	96.94	96.19	97.05	102.29	101.49	102.40	107.92	107.07	108.02
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.28	2.33	2.39	2.44	2.50	2.56	2.62	2.67	2.73	2.78
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	7.25	4.74	6.50	7.64	5.00	6.86	8.06	5.28	7.24	8.51
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.82	3.94	3.97	4.03	4.16	4.19	4.25	4.39	4.43	4.49
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	13.48	11.15	13.00	14.26	11.80	13.75	15.07	12.48	14.53	15.92
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้ จ่ายตัดจำหน่าย	78.50	85.79	83.18	82.80	90.49	87.74	87.33	95.44	92.54	92.10
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	78.50	85.79	83.18	82.80	90.49	87.74	87.33	95.44	92.54	92.10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597
รวมรายได้	113.83	112.92	113.93	120.03	119.11	120.19	126.77	125.87	127.09	134.02
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.84	2.89	2.94	2.99	3.05	3.11	3.20	3.28	3.37	3.45
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5.57	7.63	8.97	5.87	8.05	9.47	6.19	8.49	9.99	6.53
ค่าใช้จ่ายอื่น	4.63	4.68	4.75	4.90	4.94	5.01	5.17	5.22	5.30	5.46
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.75
รวมค่าใช้จ่าย	13.18	15.34	16.81	13.90	16.19	17.74	14.71	17.14	18.79	84.34
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	100.65	97.58	97.12	106.13	102.92	102.46	112.06	108.73	108.30	49.68
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	100.65	97.58	97.12	106.13	102.92	102.46	112.06	108.73	108.30	49.68

(หน่วย: ล้านบาท)	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607
รวมรายได้	133.04	134.25	141.48	140.39	141.66	149.29	148.14	149.49	157.53	156.32
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.63	3.69	3.75	3.81	3.86	3.91	3.96	4.00	4.04	4.07
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	8.96	10.53	6.89	9.45	11.11	7.27	9.97	11.72	7.67	10.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	5.51	5.60	5.78	5.83	5.92	6.10	6.16	6.25	6.45	6.51
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	18.25	19.96	16.56	19.23	21.03	17.43	20.23	22.12	18.30	21.24
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	114.80	114.29	124.92	121.16	120.64	131.86	127.91	127.37	139.23	135.08
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	114.80	114.29	124.92	121.16	120.64	131.86	127.91	127.37	139.23	135.08

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617
รวมรายได้	157.74	166.22	164.95	166.44	175.39	174.05	175.63	185.07	183.65	185.32
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	4.09	4.11	4.12	4.11	4.11	4.08	4.04	3.99	3.92	3.83
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.37	8.09	11.10	13.04	8.54	11.71	13.76	9.00	12.35	14.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	6.61	6.82	6.88	6.99	7.21	7.28	7.39	7.62	7.69	7.81
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	23.21	19.16	22.24	24.29	19.99	23.20	25.33	20.76	24.10	26.30
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	134.53	147.06	142.71	142.16	155.40	150.85	150.30	164.31	159.55	159.02
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	134.53	147.06	142.71	142.16	155.40	150.85	150.30	164.31	159.55	159.02

(หน่วย: ล้านบาท)	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627
รวมรายได้	195.28	193.78	195.54	206.04	204.46	206.32	217.40	215.74	240.79	214.67
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.72	3.59	3.43	3.24	3.02	2.77	2.48	2.14	9.52	9.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.50	16.42	18.77	13.43	13.93	16.34	10.76	14.69	17.24	9.46
ค่าใช้จ่ายอื่น	8.06	8.14	8.26	8.52	8.60	8.74	9.01	41.55	-	-
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	21.42	28.28	30.60	25.33	25.69	27.99	22.39	58.53	26.76	18.55
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	173.86	165.50	164.94	180.71	178.77	178.33	195.02	157.21	214.03	196.12
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	173.86	165.50	164.94	180.71	178.77	178.33	195.02	157.21	214.03	196.12

เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เหมือนกัน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินจำนวน 3 (สาม) ราย มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“ผู้เช่า”)
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งรวมถึงการให้เช่าหลังคา และ/หรือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) ⁹ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าหรือตามมติของผู้ถือหุ้นรายหลักของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่า”)
ค่าเช่า	ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า จะไม่เกิน 1,118,000,000 บาท
ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าจะไม่เกิน 68,000,000 บาท
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
การชำระค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า”) ทั้งนี้ โดยไม่ให้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังต่อไปนี้มาใช้บังคับกับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ค่าเช่า ตามที่กำหนดในข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีแรก 1.2. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า 1.3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า 1.4. หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า และ 1.5. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าจากการจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินที่เช่า

⁹ กองทรัสต์จะยังไม่ได้นำพื้นที่หลังคา และ/หรือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) ออกจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

	<ol style="list-style-type: none"> 2. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับค่าเช่าและหน้าที่ของผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ มีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 2.2. หน้าที่ของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวกับการจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ต่ออายุให้เป็นดังนี้ ผู้ให้เช่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และอาจก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าได้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่า 4. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้การต่อระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) 6. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า
<p>หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองอย่างสูงไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ ในการนี้ สำหรับกรณีที่มีกฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใด ๆ 10 (สิบ) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้น ๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิเช่นนั้นทางราชการที่อาจทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองได้ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินหรือต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อดำเนินการและขออนุญาตจดทะเบียนจำนองดังกล่าวตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ และจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการไถ่ถอนจำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
<p>สิทธิของผู้เช่าในการใช้ชื่อทางการค้า</p>	<p>ผู้เช่าสามารถใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โฉลกิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการต่าง ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ</p>

	<p>โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างถูกต้องและเต็มที่ ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้เท่านั้น โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาตกลงกระทำการ ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีหรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น 3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบว่าจะมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าของโครงการที่จำเป็นในการประกอบโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ซึ่งหากการติดตั้งดังกล่าวไม่เป็นการแก้ไขตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้ง เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้ประกอบการโครงการโครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี)) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำระค่างบประมาณปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนด และ/หรือผู้ประกอบการโครงการโครงการ Solar Rooftop เป็นเจ้าของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดโดยไม่มีถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 5. ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับพื้นที่เช่าให้แก่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ล่วงหน้าเป็นรายไตรมาสตามอัตราค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตามที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) กำหนด และจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางโดยผู้เช่าดังกล่าวจะเป็นไปในสองลักษณะดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า หรือในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Attached Buildings และอาคารคลังสินค้า) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) เอง (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Detached Building) ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) เอง

	<p>เอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยผู้เช่าจะใช้ความพยายามดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้ชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาที่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว</p> <p>อัตราค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้เป็นครั้งคราว ตามประกาศของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางหรือชำระล่าช้า ผู้เช่าตกลงให้ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) คิดดอกเบี้ยจากการผิดนัดดังกล่าว นับแต่วันที่มีผู้เช่าผิดนัด จนกว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) จะได้รับชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวโดยครบถ้วน</p> <p>6. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และรักษาไว้ซึ่งสภาพลักษณะที่ดีของผู้ให้เช่า และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>7. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าแล้ว</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนวน</p> <p>3. เว้นแต่ข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าในการเช่าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (เฉพาะกรณีบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36 จำกัด) ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้เช่าต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นทางผ่านเช่าออกเท่านั้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์") ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์¹⁰ ให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือบริวารของผู้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุโดยไม่มีค่าตอบแทน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (กรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน (สำหรับยูนิต FZ.11 Exp. ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1) โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>หากคู่สัญญาฝ่ายใด (สำหรับผู้เช่า ให้รวมถึงบริวารของผู้เช่าและบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นการจดทะเบียนภาระติดพันให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จด</p>

¹⁰ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1429 บัญญัติว่า อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์ได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้

ทะเบียนไว้ให้กับผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) โดยไม่มีค่าตอบแทนเช่นเดียวกับผู้เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนภาระติดพันดังกล่าว

4. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- 4.1. เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า หรือ
- 4.2. เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5. ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) และ/หรือเอกสารหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และผู้เช่า ดังนี้

- 5.1. ข้อกำหนดที่แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบว่าผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้
- 5.2. ข้อกำหนดที่ตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนด และ/หรือเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้ในโครงการซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง และผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า และค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวโดยไม่มีภาระหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าที่ดินและอาคารต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง

6. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

- 6.1. ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ
- 6.2. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้โดยสมบูรณ์

7. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าภายหลังการหักหนี้ที่ผู้เช่าพื้นที่ค้างชำระ (ถ้ามี) โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และจะดำเนินการทยอยส่งมอบผลประโยชน์ส่วนที่เหลือโดยไม่ชักช้าให้แล้วเสร็จภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบหนี้เงินประกันการเช่า

	<p>และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับจากผู้ให้เช่าดังกล่าวจากผู้เช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>8. ภายหลังจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทอยอสงมอบให้แก่ผู้เช่าให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยดำเนินการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยวางเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก โดยระบุชื่อผู้เช่าและ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าหรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่อาคารที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายแต่เพียงบางส่วน (ตามนิยามในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้</p> <p>"ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>"ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ ประเมินความเสียหายแล้ว และให้ เจ้าของทรัพย์สิน ดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อ ประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป</p> <p>"ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถ ดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณา ความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดย ยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

- 1.2. ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าดูแลการก่อสร้างที่เป็นไปตามราคาตลาด
 - 1.3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม
 - 1.4. ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหม ทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินของตนเอง และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว
 - 1.5. อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้น จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว
2. ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ
- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 2.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว
 - 2.2. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่
 - 2.3. ผู้เช่าจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ในส่วนที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเป็นผู้ชำระ มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินของตนเอง และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว
- 2.4. เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นมาใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาเช่า หรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

	<p>2.5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวัน และเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ¹¹</p> <p>2.6. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ในกรณีนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณ ดังนี้</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">จำนวนเงิน</td> <td style="width: 40%;">มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือ</td> <td style="width: 40%;">จำนวนเงินที่ได้รับ</td> </tr> <tr> <td>ค่าสินไหม</td> <td>= ของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สิน</td> <td>× จากค่าสินไหม</td> </tr> <tr> <td>ทดแทน</td> <td>ได้รับความเสียหาย</td> <td>ทดแทนพื้นฐาน</td> </tr> <tr> <td>พื้นฐานที่</td> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ</td> </tr> <tr> <td>ได้รับที่จะ</td> <td colspan="2">วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย</td> </tr> <tr> <td>แบ่งให้ผู้เช่า</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>หมายเหตุ:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">1. มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย คำนวณจากระยะเวลาการเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">2. มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าที่คำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่า ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</td> </tr> </table>	จำนวนเงิน	มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือ	จำนวนเงินที่ได้รับ	ค่าสินไหม	= ของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สิน	× จากค่าสินไหม	ทดแทน	ได้รับความเสียหาย	ทดแทนพื้นฐาน	พื้นฐานที่	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ		ได้รับที่จะ	วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย		แบ่งให้ผู้เช่า			หมายเหตุ:				1. มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย คำนวณจากระยะเวลาการเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง			2. มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าที่คำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง			ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่า ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า			อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง	
จำนวนเงิน	มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือ	จำนวนเงินที่ได้รับ																																
ค่าสินไหม	= ของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สิน	× จากค่าสินไหม																																
ทดแทน	ได้รับความเสียหาย	ทดแทนพื้นฐาน																																
พื้นฐานที่	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ																																	
ได้รับที่จะ	วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย																																	
แบ่งให้ผู้เช่า																																		
หมายเหตุ:																																		
	1. มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย คำนวณจากระยะเวลาการเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง																																	
	2. มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าที่คำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง																																	
	ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่า ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า																																	
	อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง																																	
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณี การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิให้แก่ผู้ประกอบกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และ/หรือเป็นการแข่งขันกับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>2. ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณี การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p>																																	

¹¹ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หมายถึง วันที่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่แล้วเสร็จทั้งหมด โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้าง และในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จะต้องได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกรมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมด้วย

	<p>3. เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ/หรือโครงการ Solar Rooftop ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ/หรือพื้นที่โครงการ Solar Rooftop ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบของผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี)</p> <p>อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า ในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความตกลงกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นนั้น โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและจะไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
<p>ภาษีอากรและอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า¹² ที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า⁴ และค่าธรรมเนียม หรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น</p> <p>4. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งแรกทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>นอกจากนี้ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจ้างนองทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจ้างนอง (ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการเพิ่มวงเงินจ้างนองตามที่ระบุไว้ในหัวข้อหลักประการการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า) ทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามการใช้ประโยชน์เกี่ยวกับทางเข้า-ออกของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดใน</p>

¹² รายละเอียดและวิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไปในสัญญา

	<p>สัญญาฉบับนี้ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) หรือผิดคำรับรองที่ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นจะให้ผู้เช่าและผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาเช่าช่วงแรกโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 1.4. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของ หัวข้อเหตุผิดนัด และ เหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง <p>เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทดับบลิวเอชเอไอดี (เฉพาะหัวข้อการดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ซึ่งส่งผลให้ผู้ให้เช่าแจ้งเหตุผิดนัด และ/หรือบอกเลิกสัญญาเงินกู้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า) และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือรวมถึงเงิน</p>

	<p>หรือ ผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>1.2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2, 1.3, 1.4 และข้อ 1.5 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนวนทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามสูตรคำนวณ ดังต่อไปนี้</p> $\text{ค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนผู้เช่า} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยจำนวน ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า โดยจำนวน ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}} \times \text{วันที่ผู้เช่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินและค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า)}$ <p>*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญา</p> <p>1.3. ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>1.4. นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนวนทรัพย์สินภายใต้สัญญาฉบับนี้และเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน</p> <p>1.5. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>2.1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดข้อ 2.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือ ปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหาย ดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าจนเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการผ่อนผันจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2.2. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้ สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>3. เนื่องจากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์</p>

	<p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบหรือไม่</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.6 ของหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียก ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าจะ พิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ตามหลักการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าที่คืน กองทรัสต์} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}} \times \text{จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืน ทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน}$ <p>นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบ โฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>4. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่</p>
<p>ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรงตราบและไม่ติดตรงตราบกับทรัพย์สินที่เช่า (เว้นแต่สิ่งสหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุในวรรคถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรงตราบและไม่ติดตรงตราบกับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการซื้อและรับโอนสิ่งสหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสิ่งสหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์จากผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบ สิ่งสหาริมทรัพย์</p>

	<p>ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาตอบแทนสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสิ่งหรือทรัพย์สินใดไม่มีมูลค่าตลาด ให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1, ข้อ 1.2 และ ข้อ 1.3 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>3. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่</p> <p>4. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>4.1. ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นนั้นให้ความยินยอม ผู้เช่าตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับตามจำนวนที่ผู้เช่าได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งผู้เช่าพื้นที่มีต่อผู้เช่า</p> <p>4.2. หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ต่อไปตามข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น</p> <p>5. นอกจากนี้ ผู้เช่าจะทยอยนำส่งเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>6. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
<p>นิยาม เหตุสุดวิสัย</p>	<p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรตั้งเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และหมายความรวมถึง ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกรายหยุดทำการด้วย</p>

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 (สาม) ราย มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

2.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และตำบลตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้ ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	248724	แบ่งเช่า	3-2-60.25	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	2,376	Attached Building จำนวน 3 ยูนิต
	2)					2,016	
	3)					2,016	
	ที่ตั้ง ตำบลตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	4)	29738	ทั้งแปลง	4-1-42.30	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,008	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	5)	29739	ทั้งแปลง	4-1-42.40	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,008	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	6)	17029	แบ่งเช่า	2-1-58.82	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	2,400	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP3) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้							
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน	
1)	182822	แบ่งเช่า	4-3-92.0	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	4,044	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต	
2)					4,044		

2.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด																			
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ตำบลพานานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="400 450 1447 629"> <thead> <tr> <th data-bbox="400 450 491 555">ลำดับที่</th> <th data-bbox="491 450 644 555">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th data-bbox="644 450 767 555">ประเภทการเช่าที่ดิน</th> <th data-bbox="767 450 920 555">ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา</th> <th data-bbox="920 450 1107 555">อาคารที่เช่า</th> <th data-bbox="1107 450 1260 555">พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.</th> <th data-bbox="1260 450 1447 555">ประเภทของอาคารโรงงาน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="400 555 491 629">1)</td> <td data-bbox="491 555 644 629">92750</td> <td data-bbox="644 555 767 629">แบ่งเช่า</td> <td data-bbox="767 555 920 629">5-1-23.0</td> <td data-bbox="920 555 1107 629">อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง</td> <td data-bbox="1107 555 1260 629">5,000</td> <td data-bbox="1260 555 1447 629">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table>						ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน	1)	92750	แบ่งเช่า	5-1-23.0	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง	5,000	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน														
1)	92750	แบ่งเช่า	5-1-23.0	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง	5,000	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต														
สิทธิของผู้ให้เช่าในการเช่าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม	<p>ในกรณีที่มีการเช่าทรัพย์สินรายการใดเป็นการแบ่งเช่าเพียงบางส่วนของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเนื่องจากพื้นที่ของที่ดินส่วนที่เหลือในที่ดินแปลงนั้นสามารถนำไปก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมจากอาคารที่เช่าได้ในอนาคตซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่เช่าของผู้เช่า (“พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม”) ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง (“ผู้ดำเนินการก่อสร้าง”) มีสิทธิผ่านเข้าออกพื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของผู้เช่าบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (“อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>1. เมื่อผู้เช่าพื้นที่แจ้งความประสงค์ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม โดยจะต้องเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขอก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการก่อสร้างจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่จนเกินสมควร โดยผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้</p> <p>ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหาย/สูญหาย แก่บุคคล และ/หรืออาคาร และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างกระทำความผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด ทั้งทางแพ่งและทางอาญา นอกจากนี้ ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว</p> <p>2. ผู้เช่ายินยอมให้</p> <p>2.1. ผู้ให้เช่า ผู้ดำเนินการก่อสร้าง และผู้ให้บริการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ระหว่างการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม</p> <p>2.2. ผู้ให้เช่า (รวมถึงบริวารของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด) ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ภายหลังจากการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ</p> <p>โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนที่ผู้เช่าได้ชำระออกไป โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่เช่าและพื้นที่อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ตราบใดที่ยังไม่มีมีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างไม่มีสิทธิใช้ถนนเข้าออกพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าซ่อมแซมถนนแต่อย่างใด และหากพิสูจน์ได้อย่างชัดเจนว่าค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนเป็นความเสียหายที่เกิดจากการดำเนินงานก่อสร้างของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนดังกล่าวทั้งจำนวน</p> <p>3. นอกเหนือจากการประกันภัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (รายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่จะเช่าทำกับเจ้าของทรัพย์สิน 3 (สาม) ราย สัญญาเช่าทรัพย์สินในหัวข้อการประกันภัย) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกัน</p>																			

<p>4.</p>	<p>ความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยดำเนินการประกันภัยอาคารที่เช่าให้ครอบคลุมถึงอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประกันร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม หรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่าและ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ของแต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนที่เช่าอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) แยกกันระหว่างอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงสละสิทธิในการไล่เบี้ยระหว่างกัน</p> <p>4. ภายหลังการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป</p>
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP1) ตำบล เขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	211621	แบ่งเช่า	7-2-19.5	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง	12,260	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของทรัพย์สินจำนวน 2 (สอง) ราย¹³ คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด (“ผู้ขาย”) มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“ผู้ซื้อ”)
การซื้อขายสังหาริมทรัพย์	ผู้ซื้อตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“สังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า จากผู้ขายและผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

¹³ ไม่มีการซื้อขายสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด เนื่องจากไม่มีสังหาริมทรัพย์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเช่าจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

	<p>ทั้งนี้ การซื้อขายตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (“วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ”)</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ และได้มีการชำระราคาซื้อขายให้กับผู้ขายครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) โดยให้ถือว่าผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองในสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ</p> <p>นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร</p>	<p>ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์</p>
<p>คำรับรองเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ณ วันที่ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายรับรองว่าสังหาริมทรัพย์ปราศจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียงการจำนำ หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือนำสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใด ๆ รวมถึงการก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อด้อยลงหรือด้อยกว่าบุคคลอื่น</p>
<p>เหตุผิดนัดสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดสัญญาซึ่งให้ สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด</p> <ol style="list-style-type: none"> เหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย <p>ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> เหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ <p>ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย ถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p>
<p>การเลิกสัญญาและค่าเสียหาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ซื้อที่มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 1 ของหัวข้อเหตุผิดนัดสัญญา ผู้ขายที่มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัดสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น <p>(ก) เมื่อไม่มีการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุดลง</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ และให้รวมถึงแต่ไม่</p>

<p>จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้และหมายความรวมถึง ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 ของหัวข้อเหตุสุดวิสัย เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับลง และให้นำความตามหัวข้อการเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหายมาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างอรรถยสิทธิ์

ทั้งนี้ มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

<p>ผู้รับจ้าง</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“ผู้รับจ้าง” หรือ “กองทรัสต์”)</p>
<p>หน้าที่จ้างเป็นประกัน</p>	<p>หนี้คงค้างที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ เงินจำนวนใด ๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จ้างปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้จ้างในฐานะผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ของผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ และการที่ผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ของผู้รับจ้างได้เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จ้างตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์</p>
<p>การบังคับจ้าง</p>	<p>ผู้รับจ้างจะใช้สิทธิบังคับจ้างเมื่อผู้จ้างผิดคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ที่ตนให้ไว้กับผู้รับจ้างภายใต้สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์หรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ อันเป็นเหตุให้ผู้รับจ้างไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ได้</p>
<p>การไถ่ถอนจ้าง</p>	<p>เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์โดยผู้จ้างได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ หรือในวันที่สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และผู้รับจ้างตกลงดำเนินการไถ่ถอนจ้างอรรถยสิทธิ์ที่จ้างให้แก่ผู้จ้างในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ หรือในวันที่สัญญาเช่าอรรถยสิทธิ์ระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว</p>

5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 (สาม) ราย มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

5.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

ผู้จ้างอง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด																																
ทรัพย์สินที่จ้างอง	<p>1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ดังนี้</p> <p>ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 25%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 30%;">ประเภทของอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td style="text-align: center;">248724</td> <td>อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Attached Building จำนวน 3 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่ตั้ง ตำบลตาสีหรี อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 25%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 30%;">ประเภทของอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2)</td> <td style="text-align: center;">29738</td> <td>อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3)</td> <td style="text-align: center;">29739</td> <td>อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. สิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 17029 ตำบลตาสีหรี อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 55%;">ประเภทของอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td>อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. สิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP3) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 182822 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 55%;">ประเภทของอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td>อาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>(“ทรัพย์สินที่จ้างอง”)</p>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร	1)	248724	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 3 ยูนิต	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร	2)	29738	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	3)	29739	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร	1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร	1)	อาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร																														
1)	248724	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 3 ยูนิต																														
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร																														
2)	29738	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																														
3)	29739	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																														
ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร																															
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																															
ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร																															
1)	อาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต																															

5.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

ผู้จ้างอง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด		
ทรัพย์สินที่จ้างอง	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ดังนี้		
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร
	1)	92750	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง
			ประเภทของอาคาร จำนวน 1 ยูนิต
	("ทรัพย์สินที่จ้างอง")		

5.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวติง จำกัด

ผู้จ้างอง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวติง จำกัด		
ทรัพย์สินที่จ้างอง	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP1) ตำบล เขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้		
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร
	1)	211621	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง
			ประเภทของอาคาร จำนวน 1 ยูนิต
	("ทรัพย์สินที่จ้างอง")		

6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ (ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอไอที”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”)</p>
<p>การดำรงสัดส่วน การถือครอง หน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) ดับบลิวเอชเอไอทีตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ของดับบลิวเอชเอไอที และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ กองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 4 เท่านั้น ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้ความหมายรวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ <p>ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น ดับบลิวเอชเอไอทีตกลงว่าดับบลิวเอชเอไอที และ/หรือกลุ่มบุคคล เดียวกันของดับบลิวเอชเอไอทีจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ อันจะทำให้ดับบลิวเอชเอไอที และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอไอทีถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันมีจำนวนน้อยกว่า สัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับความ ยินยอมจากทรัสต์ดีลวงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ข้อตกลงในการ จัดการความ ชัดแย้งทาง ผลประโยชน์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่ดับบลิวเอชเอไอทีปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอไอทีตกลงต่อ กองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ดับบลิวเอชเอไอทีจะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้ พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นที่ทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถ เปรียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่ เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ</p>
<p>เหตุผิดนัดผิด สัญญา</p>	<p>หากดับบลิวเอชเอไอทีไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาดังฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และดับบลิวเอชเอไอทีไม่ สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการ ผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ใน การเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอไอทีได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไข ที่ระบุไว้ในสัญญาดังฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาดังฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ไม่ว่าบางส่วนหรือ ทั้งหมด ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) (แล้วแต่ กรณี) ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาดังฉบับนี้เช่นกัน</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้อง ส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิ เลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาดังฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่ สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็น ประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน (ทุกราย)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด (“เจ้าของทรัพย์สิน”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอไอดี”) (เจ้าของทรัพย์สิน, ดับบลิวเอชเอ และ ดับบลิวเอชเอไอดี รวมเรียกว่า “ผู้ให้สัญญา”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”)</p>												
<p>หน้าที่ เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของผู้ให้สัญญา</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) ให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="padding: 5px;">ประเภททรัพย์สินที่เช่า</th> <th style="padding: 5px;">ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า</th> <th style="padding: 5px;">อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">โรงงานแบบ Attached Building</td> <td style="padding: 5px;">โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1</td> <td style="padding: 5px;">173</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">โรงงานแบบ Detached Building</td> <td style="padding: 5px;">โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36</td> <td style="padding: 5px;">200</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">คลังสินค้า</td> <td style="padding: 5px;">โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3</td> <td style="padding: 5px;">137</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้สัญญาชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส โดยมีเงื่อนไข ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2 ถึง ข้อ 5</p> <p>2. สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า (ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือ เป็นทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าแต่ต่อมาไม่มีผู้เช่าก็ตาม) (“ทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า”) ผู้ให้สัญญาจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้</p> <p>3. ภายใต้ข้อกำหนดข้อ 6 หากมีผู้เช่าพื้นที่มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ ผู้ให้สัญญาจะพ้นจากหน้าที่ในการรับชำระรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ดังกล่าว ในกรณีที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ของผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้ให้สัญญาจะรับชำระรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าที่ว่างลงนั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1</p> <p>5. ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ดังกล่าว หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่</p>	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)	โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	173	โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	200	คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3	137
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)											
โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	173											
โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	200											
คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3	137											

อย่างไรก็ดี อย่างไรก็ดี หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) ผู้ให้สัญญาจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1

ทั้งนี้ วิธีการคำนวณมูลค่าที่ “กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า” ให้พิจารณาดังนี้

- 5.1. นอกเหนือจากเงินประกันการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น (“เงินประกันการเช่า”) กองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเรียกเงินค่าชดเชยความเสียหายตามที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าพื้นที่ต่อไป (“เงินค่าชดเชยความเสียหาย”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และ
- 5.2. กองทรัสต์จะนำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหาย (ถ้ามี) ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ไปใช้ในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สามารถปล่อยเช่าต่อไปได้ (ถ้ามี) และ
- 5.3. กองทรัสต์จะพิจารณานำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายที่คงเหลือจากการหักค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 5.2 (ถ้ามี) มาใช้เป็นค่าชดเชยรายได้ของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นเป็นต้นไป และ
- 5.4. หากกองทรัสต์ได้ใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 และ 5.3 แล้ว จะถือว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ ผู้ให้สัญญาไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์แต่อย่างใด

นอกจากนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นสมควรให้มีการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องผู้เช่าพื้นที่เพื่อเรียกเงินค่าชดเชยความเสียหาย คู่สัญญาตกลงว่า ระหว่างการดำเนินการตามกฎหมายกับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ให้ถือเสมือนว่ากองทรัสต์ยังไม่ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นมา เพื่อพิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่าที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ถึง 5.4 ในกรณีนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายดังกล่าวจากผู้เช่าพื้นที่ และตกลงจะนำส่งจำนวนเงินค่าชดเชยความเสียหายที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ในจำนวนที่ผู้ให้สัญญาได้ชำระให้แก่กองทรัสต์มาก่อน คืนให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่ชักช้า

6. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (“อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ”) ดังต่อไปนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (“ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ”) ให้แก่กองทรัสต์

	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
	โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	173
	โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	200
	คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3	137
	<p>การชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะรวมถึงกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่าได้รับยกเว้นค่าเช่าค่าบริการในช่วงเวลาใด ๆ ในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ที่มีได้เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ให้สัญญาจะต้องชำระค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเต็มจำนวน</p> <p>คู่สัญญาดกตกลงกำหนดเวลาชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในเวลาเดียวกับที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระค่าเช่ารายเดือนให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะทำใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้ให้สัญญาล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดเวลาชำระค่าเช่า</p> <p>หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด แต่ผู้ให้สัญญายังคงต้องชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ</p> <p>7. ข้อ 6 นี้ จะไม่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำขึ้นหรือต่ออายุก่อนหรือในวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ</p>		
<p>หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาทิเช่น หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย การทาสีอาคารที่เช่า หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) รั้วและประตูรอบแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ระบบสาธารณูปโภคที่เชื่อมต่อจากผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมอาคารหรือพื้นดินบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากพื้นจรดตัว (ถ้ามี) รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องที่เสียหายจากการนี้</p> <p>ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรณีที่มีการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าพื้นที่</p>		
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาดังกล่าวในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญาได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีสิทธิเรียกสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือสัญญาตกลงกระทำการของดับบลิวเอชเอไอดี ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือ สัญญาดกตกลงกระทำการของดับบลิวเอชเอไอดี (แล้วแต่กรณี) ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวเช่นกัน</p>		

สิทธิในการไต่เบี่ย	<ol style="list-style-type: none"> หากดับบลิวเอชเอ ได้ชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอมีสิทธิที่จะไต่เบี่ยให้เจ้าของทรัพย์สิน หรือ ดับบลิวเอชเอไอดี ชำระเงินจำนวนดังกล่าวคืนให้แก่ ดับบลิวเอชเอเต็มจำนวน และเจ้าของทรัพย์สิน หรือดับบลิวเอชเอไอดี ต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าวคืนให้แก่ดับบลิวเอชเอ ภายในวันที่กำหนดตามสัญญา หากเจ้าของทรัพย์สิน หรือ ดับบลิวเอชเอไอดีได้ชำระเงินให้แก่กองทรัสต์แล้ว เจ้าของทรัพย์สิน หรือ ดับบลิวเอชเอไอดีไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินจำนวนดังกล่าวจากดับบลิวเอชเอ และดับบลิวเอชเอ ไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อเจ้าของทรัพย์สิน หรือ ดับบลิวเอชเอไอดีสำหรับเงินที่เจ้าของทรัพย์สินหรือ ดับบลิวเอชเอไอดีได้ชำระไปดังกล่าว
เหตุสุดวิสัย	<ol style="list-style-type: none"> ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

8. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกโครงการ)

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”)
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”) เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์มิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้จากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน <p>ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน หากแบบแสดง</p>

- รายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฯ หรือกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควร แก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับคำตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ส่งต่อกลับกันไป อย่างไรก็ตามหากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฯ นี้เกินสมควร
 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว
 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปีโดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2568 ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันจัดทำ แผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญาฯ มีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2568
- ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว เพื่อให้สอดคล้องกับ
- 1) การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศไทย ที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน
 - 2) เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 - 3) เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแผนการดำเนินงานประจำปีในทุก ๆ ไตรมาส ในวันและเวลาตามที่จะได้ตกลงกัน
- 1) ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งใด ๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยเมื่อปรับเพิ่มขึ้นแล้วประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จ โดยเร็ว แต่ทั้งนี้ ต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม

	<p>2) หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรัสตีสงวนสิทธิที่จะตัดสินใจในแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของทรัสตีให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรัสตี จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ กองทรัสตี ประกอบกับกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และแนวทางใน การดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมและสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น</p> <p>อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสตีลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนการที่ปรับเปลี่ยนได้ ก็ต่อเมื่อผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสตีพิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยน แผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้จัดการกองทรัสตีได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นเป็นลาย ลักษณ์อักษร และแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสตีต้องมีประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น รวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสตี</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสตีต้องมีประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงาน ประจำปีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวาระก่อน ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนการที่ปรับเปลี่ยนได้ ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสตีพิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสตีได้อนุมัติการปรับเปลี่ยน แผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสตีต้องเสนอให้ทรัสตีพิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยน แผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน</p> <p>5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสตีลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยื่นการจ่ายเงินสลดย้อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อ ประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสตี ทรัสตี และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสตีเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด</p>						
<p>คำตอบแทน</p>	<p>กองทรัสตีตกลงชำระคำตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้</p> <p>1. ค่าจ้างบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <table border="1" data-bbox="486 1377 1300 1512"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา</th> <th>ค่าจ้างบริหาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 – 5</td> <td>ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6 – 10</td> <td>ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน*</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มียอดอายุสัญญาฉบับนี้ ค่าจ้างบริหารต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้จากการดำเนินงาน*</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าค่าจ้างบริหารต่อปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสตีจะต้องไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสตี</p> <p>*รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้ อื่น ๆ ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสตีลงทุนที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรือ งบการเงินประจำปีของกองทรัสตีที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ปรับปรุงด้วยการรับรู้รายได้เพื่อให้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมรายได้จากเงินชดเชยรายได้ ค่าเช่าที่ได้รับจากผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า)</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหา)</p> <p>ก. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสตี โดยมี ระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสตีจะได้รับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือนต่อสัญญา เช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเช่าทำกับกองทรัสตี ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี</p>	ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร	ปีที่ 1 – 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*	ปีที่ 6 – 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน*
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร						
ปีที่ 1 – 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*						
ปีที่ 6 – 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน*						

	<p>ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (2) ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (3) ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม <p>ข. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือนต่อสัญญาที่ผู้เช่ารายนั้นเช่าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (2) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (3) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าวด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม <p>ในกรณีที่ผู้เช่ารายใดที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบระยะเวลาเช่าและเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36 จำกัด และ/หรือบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในจำนวนเท่ากับหรือมากกว่าค่าเช่าในช่วงระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า หรือจำนวนที่ได้รับไม่ครบตามจำนวนค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือที่ยังไม่ได้รับค่าเสียหายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ในการคืนค่าธรรมเนียมตามข้อนี้สำหรับการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดของผู้เช่าที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยบุคคลอื่น</p>
<p>ค่าใช้จ่าย</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>

	<p>(Operating Expenses) ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สิน (Repair and Renovation Costs) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการบริหารจัดการใด ๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบ</p> <p>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงไว้กับทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ และหากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ตรวจสอบพบในภายหลังว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ 2. กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนตั้งแต่ 20,000 (สองหมื่น) บาทขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอรับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยนำเสนอรายละเอียดของการเข้าทำรายการแต่ละรายการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการก่อนเข้าทำรายการ และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ได้รับรายละเอียดรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยการพิจารณาตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พิจารณาภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการนั้นนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการพิจารณาดังกล่าว <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายตามข้อ 1. และ ข้อ 2. จากกองทรัสต์ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้ดังกล่าวมายังกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มีไว้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานประจำปี แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายพิเศษดังกล่าวจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์และเกี่ยวเนื่องต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนไว้แล้ว และเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายพิเศษ พร้อมทั้งที่มา เหตุผล และงบประมาณ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เพื่อพิจารณาเป็นคราว ๆ ไป โดยค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ต้องได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ก่อนดำเนินการ เว้นแต่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะตกลงเป็นอย่างอื่น
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน <p>ทั้งนี้ โดยที่ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์การพิจารณาจะปรับทุก ๆ 6 (หก) ปี (“ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์”) โดยในช่วง 6 (หก) ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าในปีแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่เกณฑ์รายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าโดยเฉลี่ยในรอบแรกจำนวนร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ดังกล่าวจะถูกปรับเพิ่มร้อยละ 3 (สาม) ทุก ๆ รอบระยะเวลาในการปรับเกณฑ์ (ตัวอย่างเช่น ในช่วงปีที่ 7-12 (เจ็ดถึงสิบสอง) จะเป็นร้อยละ 53 (ห้าสิบสาม) ในช่วงปี 13-18 (สิบสามถึงสิบแปด) จะเป็นร้อยละ 56 (ห้าสิบหก)) (“เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน”)</p>

	<p>2. ในกรณีที่ (ก) เกิดเหตุสุดวิสัยจากภัยธรรมชาติในพื้นที่ตั้งหรือพื้นที่ใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือพิสูจน์ได้ว่าได้รับผลกระทบทางลบโดยตรงจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว หรือเหตุการณ์ทางการเมืองอย่างร้ายแรง และส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่เกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และในกรณีที่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวดำรงอยู่เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือนนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ หรือ (ข) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยเฉลี่ย มีรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าลดลงเกินร้อยละ 15 (สิบห้า) เมื่อเทียบกับรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าปีก่อนหน้า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่เกิดเหตุดังกล่าว คู่สัญญาตกลงกันให้ดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ ณ ขณะนั้น ๆ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือ</p> <p>(2) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยคู่สัญญาจะทำความตกลงร่วมกันปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมต่อไป</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละรอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) ให้เริ่มนับระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบแรกตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไปให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปีโดยจะดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานผ่านเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานให้เริ่มนับรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบถัดไปตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดตามรอบนั้น</p> <p>(3) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานรวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”)</p> <p>4. หากปรากฏว่ารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรกหรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ในแต่ละปีหรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>ข้อตกลงกระทำ การหรือละเว้น</p>	<p>1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การ</p>

<p>กระทำการของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ให้ด้อยค่าต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามของทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการ ดำเนินการดังกล่าว</p> <p>2. หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติ เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการทำงานที่ต่าง ๆ ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นไปอย่างต่อเนื่อง</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิด หน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือสัญญาเช่าและ สัญญาบริการอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมี เหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ของกองทรัสต์อาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืน เงื่อนไขดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป</p> <p>4. ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะจัดทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาดตกลงข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา</p> <p>5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p>การขัดแย้งทาง ผลประโยชน์</p>	<p>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและ เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาดตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อ พิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการ</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้าให้แก่ผู้อื่นอยู่ และได้ แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่า อาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่ มีการแบ่งแยกกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใดรวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้าน ขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการ ตัดสินใจ</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้ง การบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <p>1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำตามที่จะได้ลงนามกัน ต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสต์ในนามกองทรัสต์</p> <p>(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตาม สัญญา</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p>

- (2) ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
 - (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้โดยไม่ได้ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์
 - (4) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต
 - (6) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้
3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) กองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกสัญญาก่อตั้งทรัสต์” ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์
 - (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป
 - (3) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้
 - (4) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เมื่อสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ระงับลงทั้งหมดโดยเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาตกลงจะชดเชยค่าเสียหายจากการเลิกสัญญาให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นที่เหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์ดีกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง

เอกสารแนบ 6: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน.ก.ต. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) (ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2567) และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) (ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2567) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้ 1) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และ 2) วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายข้างต้น ได้เลือกใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง โดยสมมติฐานหลัก เช่น อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ ปัจจุบัน อัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระได้อ้างอิงจากสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่าปัจจุบัน และสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 กรณีอายุสัญญาเช่า 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี อยู่ในช่วงระหว่าง 1,064.75 – 1,136.20 ล้านบาท

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	มูลค่าประเมิน (บาท)	
			บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”)	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”)
1	WHALP1	A3	349,600,000.00	323,607,000.00
2	WHALP3	B6	93,600,000.00	86,094,000.00
3	WHALP3	B8	93,600,000.00	87,336,000.00
4	WHA ESIE 1	H01-A	67,600,000.00	62,708,000.00
5	WHA ESIE 1	H01-B	57,300,000.00	53,211,000.00
6	WHA ESIE 1	H01-C	57,300,000.00	53,211,000.00
7	WHA ESIE 1	B18-4	90,400,000.00	86,037,000.00
8	WHA ESIE 1	B18-5	90,400,000.00	86,037,000.00
9	WHA ESIE 1	FZ11(Exp)	84,800,000.00	82,041,000.00
10	WHA Rayong 36	J11-2	151,600,000.00	144,463,000.00
	รวม		1,136,200,000.00	1,064,745,000.00

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) จะคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าวโดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินเป็นดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) 30 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (มูลค่า ณ 1 มกราคม 2568)	
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน จำนวน 4 ยูนิต - อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน จำนวน 4 ยูนิตและ - อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 ยูนิต 	
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 23 มีนาคม 2567 และประเมินมูลค่า ณ 1 มกราคม 2568	วันที่สำรวจ 23 มีนาคม 2567 และประเมินมูลค่า ณ 1 มกราคม 2568
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	<p>คำนวณค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า ไว้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2567 - อาคารโรงงาน Detached (Free Zone) ปรับค่าเช่าเป็น 205 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2567 - อาคารโรงงาน Attached ปรับค่าเช่าเป็น 190 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารคลังสินค้า ปรับค่าเช่าเป็น 155 บาท/ ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Detached (WHA Rayong 36) ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2567 <p>กำหนดให้อัตรการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มเฉลี่ยประมาณการร้อยละ 2.75 ทุกปี เริ่มปรับปี 2569 (ประมาณการร้อยละ 8-9 ทุก 3 ปี)</p>	<p>คำนวณค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า ไว้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached (General Zone) ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2567 - อาคารโรงงาน Detached (Free Zone) ในโครงการ WHA ESIE1 ปรับค่าเช่าเป็น 205 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2567 - อาคารโรงงาน Attached ปรับค่าเช่าเป็น 185 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2567 - อาคารคลังสินค้า ในโครงการ WHA LP3 ปรับค่าเช่าเป็น 150 บาท/ ตร.ม./ เดือน <p>กำหนดให้อัตรการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มเฉลี่ยประมาณการร้อยละ 8.00 ทุกๆ 3 ปี เริ่มปรับปี 2570</p>
อัตรการเช่า (Occupancy Rate)	<p>คำนวณตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า</p> <p><u>ปีที่ 1-2 (2567-2568)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached ประมาณการอัตรการเช่าเป็นร้อยละ 90.00 - อาคารโรงงาน Attached ประมาณการอัตรการเช่าร้อยละ 85.00 - อาคารคลังสินค้า ประมาณการอัตรการเช่าร้อยละ 95.00 <p><u>ปีที่ 3 (2569) เป็นต้นไป</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached ประมาณการอัตรการเช่าเป็นร้อยละ 95.00 - อาคารโรงงาน Attached ประมาณการอัตรการเช่าร้อยละ 95.00 - อาคารคลังสินค้า ประมาณการอัตรการเช่าร้อยละ 95.00 	<p>คำนวณตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า</p> <p>อัตรการเช่าปี 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประมาณการอัตรการเช่าร้อยละ 90.00 <p>อัตรการเช่าปี 2569-2627</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประมาณการอัตรการเช่าร้อยละ 92.50
รายได้จากการขาดเซยรายได้ค่าเช่าระยะเวลา 3 ปีแรก	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached อัตราค่าเช่าขาดเซย 200 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Attached อัตราการเช่าขาดเซย 173 บาท/ตร.ม./ เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงงาน Detached อัตราค่าเช่าขาดเซย 200 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Attached อัตราการเช่าขาดเซย 173 บาท/ตร.ม./ เดือน

สมมติฐาน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
	- อาคารคลังสินค้า อัตรากาเช่าขดเซย 137 บาท/ ตร.ม./ เดือน - อาคารโรงงาน Detached (WHA Rayong 36) อัตรากาเช่าขดเซย 200 บาท/ ตร.ม./ เดือน	- อาคารคลังสินค้า อัตรากาเช่าขดเซย 137 บาท/ ตร.ม./ เดือน - อาคารโรงงาน Detached (WHA Rayong 36) อัตรากาเช่าขดเซย 200 บาท/ ตร.ม./ เดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ปีที่ 1 - 5 (2568 - 2572): ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ - ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2573 เป็นต้นไป): ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	- ปีที่ 1 - 5 (2568 - 2572): ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ - ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2573 เป็นต้นไป): ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	ร้อยละ 1.10 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี	- ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิคม	สำหรับโรงงานแบบ Attached และคลังสินค้า - WHA LP1 (General Zone): 650 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP3 (General Zone): 1,300 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA ESIE1 (General Zone): 1,300 บาท/ ไร่/ เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี	สำหรับโรงงานแบบ Attached และคลังสินค้า - WHA LP1 (General Zone): 650 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP3 (General Zone): 1,300 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA ESIE1 (General Zone): 1,300 บาท/ ไร่/ เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2573): ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (รวมค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและอากร ร้อยละ 1.10)	WHA ESIE1 - H01A จำนวน 4,198,683 บาท - H01B จำนวน 3,559,731 บาท - H01C จำนวน 3,559,731 บาท - B.18-4 จำนวน 5,384,586 บาท - B.18-5 จำนวน 5,384,586 บาท - FZ 11 Exp จำนวน 5,120,715 บาท WHA Rayong 36 - J11-2 จำนวน 9,054,516 บาท WHA LP1 - A3 จำนวน 21,740,544 บาท WHA LP3 - D01 B6 จำนวน 5,372,454 บาท - D01 B8 จำนวน 5,372,454 บาท	WHA ESIE1 - H01A จำนวน 4,198,683 บาท - H01B จำนวน 3,559,731 บาท - H01C จำนวน 3,559,731 บาท - B.18-4 จำนวน 5,384,586 บาท - B.18-5 จำนวน 5,384,586 บาท - FZ 11 Exp จำนวน 5,120,715 บาท WHA Rayong 36 - J11-2 จำนวน 9,054,516 บาท WHA LP1 - A3 จำนวน 21,740,544 บาท WHA LP3 - D01 B6 จำนวน 5,372,454 บาท - D01 B8 จำนวน 5,372,454 บาท
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองรายใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสม โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้จากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน