

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน



JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่
เกี่ยวโยงกันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

เสนอต่อ



ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

จัดทำโดย

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

28 พฤษภาคม 2569

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	12
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6	22
1.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	22
1.2. ประเภทและขนาดของรายการ	27
1.3. คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	29
1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	72
1.5. แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ	74
1.6. ข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	77
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	78
2.1. วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	78
2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ	80
2.3. เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก	88
ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	92
3.1. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	92
3.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	103
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	106
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินด์ัสตรีวัล	111

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	ชื่อเต็ม
WHAIR หรือ กองทรัสต์ WHAIR	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินด์ัสเตรียล
WHAID หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์ัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
โครงการ WHA ESIE 1	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
โครงการ WHA CIE 1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1
โครงการ WHA LP 1	โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1
โครงการ WHA SIL	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี
โครงการ WHA Rayong 36	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ ระยอง 36
โครงการ WHA ESIE 3	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3
กลุ่ม WHAID	WHAID บริษัทย่อยของ WHAID
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	(1) บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์ัสเตรียลเอสเตท จำกัด (2) บริษัท ฉบับลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (3) บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์ัสเตรียล บิวดิง จำกัด และ (4) บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์ัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
WHAIRM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์ัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
SCBAM หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
AEV	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
SIM	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 - 16.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHAIR
ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHAIR ที่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ โดยที่จะไม่ทำให้ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ
แบบแสดงรายการข้อมูลฯ	แบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

28 พฤษภาคม 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวซเอ อินด์ัสเตรียล

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยบริษัท ดัดบิลิเวซเอ อินด์ัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวซเอ อินด์ัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 บริษัทฯ จึงขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ที่สำคัญดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6

ตามที่ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHAIR ได้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ครั้งที่สอง ครั้งที่สาม ครั้งที่สี่ และครั้งที่ห้า รวมจำนวน 170 ยูนิต ใน 10 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ชลบุรี 1 (4) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ สระบุรี (5) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (6) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ระยอง 36 (7) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (8) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (9) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 และ (10) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 นั้น เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ดังนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 10 ยูนิต ใน 6 โครงการ จาก 4 บริษัท (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ได้แก่

- (1) บริษัท ดัดบิลิเวซเอ อินด์ัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1))
- (2) บริษัท ดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์ัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3))

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) 3 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) และ 2 ยูนิต ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL))
- (4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินรวมทั้งหมดประมาณ 47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา และมีพื้นที่เช่าอาคารรวมทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนประมาณ 45,329 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน รวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 40 ไร่ 53.4 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 35,669 ตารางเมตร โดยสามารถแบ่งเป็น อาคารโรงงานแบบ Detached Building และ Attached Building ดังนี้
 - อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 99.9 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตารางเมตร
 - อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 53.5 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 10,364 ตารางเมตร
- (2) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 10.0 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตารางเมตร
- (3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

หมายเหตุ:

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

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

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

- (2) การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - (2.1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - (2.2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
 - (2.3) สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน) และ
 - (2.4) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาพวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายหนึ่งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เจือปนไปเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป พร้อมกับเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

เรื่องที่ 2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อการอื่นตามที่กำหนด

(1) **จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนจำนวน 1,058,806,116 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท รวม 9,378,057,530.64 บาท คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR เพิ่มทุนครั้งที่ห้า โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในเรื่องที่ 1 ข้างต้น ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHAIR จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ WHAIR ต่อไป

ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของ ทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัย ต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตรา ผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งใน ประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

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

(2) **วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้ามีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการ ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มี หน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย เพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละ สิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติ สิงคโปร์ สัญชาติบริติช สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติไต้หวัน สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติอเมริกา สัญชาติจีน สัญชาติแคนาดา สัญชาติสวิตซ์ สัญชาติเมียนมา สัญชาติอินเดีย สัญชาติมาเลเซีย สัญชาติแอฟริกาใต้ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติ เบลเยียม สัญชาติรัสเซีย สัญชาติเยอรมัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติอิตาลี และ สัญชาติอิสราเอล (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติ ดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะ จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อ

หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายใน ส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

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

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

เรื่องที่ 3 การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 350.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 350.00 ล้านบาท และให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อนำเงินจากการกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดในเรื่องที่ 1 ข้างต้น จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ห้า

เรื่องที่ 4 การกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAIRM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก WHAIR WHAIRM และ WHAID ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAIRM WHAID และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขัน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAIRM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 (แบบ 56-REIT) ของกองทรัสต์ WHAIR
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ของ WHAID
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงอินดิคเตอเรียลสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 – 4
- งบการเงินของกองทรัสต์ WHAIR สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงวด 3 เดือนแรกปี 2569 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของกองทรัสต์ WHAIR
- ประเมินการทางการเงิน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 (วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2630

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 (วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ของกองทรัสต์ WHAIR ที่จัดเตรียมโดย WHAIRM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAIRM WHAID บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAIRM WHAID บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAIRM WHAID บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทรัสต์ WHAIR WHAIRM WHAID บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง เชื่อถือได้ และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน เช่น ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ ปัจจุบัน แนวโน้มในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในอนาคต และแนวโน้มการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการ เป็นต้น
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และทรัพย์สินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงความเห็นที่แสดงไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานและการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีความไม่แน่นอนและ/หรือมีความผันผวนในอนาคต เช่น สภาพแวดล้อมของเศรษฐกิจโดยรวม อัตราดอกเบี้ย ความต้องการของตลาด กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ WHAIR WHAIRM และผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่คาดเดาได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR WHAIRM WHAID และ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้
- สัญญาทางธุรกิจต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR WHAIRM WHAID และ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ที่ทำกับคู่สัญญา ยังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เอกสารที่ได้รับจาก WHAIRM WHAID บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทรัสต์ WHAIR WHAIRM WHAID บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้ได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวซเอ อินด์สเตรียล (“WHAIR” หรือ “กองทรัสต์ WHAIR”) มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวม 170 ยูนิต ใน 10 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ชลบุรี 1 (4) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ สระบุรี (5) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (6) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ระยอง 36 (7) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (8) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (9) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 และ (10) โครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน ปรากฏในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัท ดัดบิลิเวซเอ อินด์สเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR”) ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 และมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR เพื่อระดมเงินทุนสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว

การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6

กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 10 ยูนิต ใน 6 โครงการ จาก 4 บริษัท (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ได้แก่

- (1) บริษัท ดัดบิลิเวซเอ อินด์สเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1))
- (2) บริษัท ดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์สเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3))
- (3) บริษัท ดัดบิลิเวซเอ อินด์สเตรียล บิวดี้ง จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) 3 ยูนิต ในโครงการดัดบิลิเวซเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) และ 2 ยูนิต ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดัดบิลิเวซเอ สระบุรี (WHA SIL))

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินรวมทั้งหมดประมาณ 47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา และมีพื้นที่เช่าอาคารรวมทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนประมาณ 45,329 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า				
	ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ WHAIR (ภาพรวม)	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 33-0-99.9 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 6-3-53.5 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 7-1-10 ไร่		
	สิ่งปลูกสร้าง	5 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	3 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 10,364 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตร.ม.			
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ / นิคม อุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอสบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 3,000 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอสบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 1,152 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการดับบลิวเอช เอส โลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 9,660 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด			
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอส อีสเทิร์นซี บอร์ด 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 7,019 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด							
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอส อีสเทิร์นซี บอร์ด 3	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 6,598 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด							
	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอส ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 4,680 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอส สระบุรี	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 9,212 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด					
	โครงการดับบลิวเอชเอส โลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 4,008 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด							
	อายุอาคารเฉลี่ย ¹²	ประมาณ 3.44 ปี		ประมาณ 13.34 ปี			ประมาณ 12.52 ปี		

หมายเหตุ: /1 ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

/2 อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2570

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายหนึ่งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

(1) ค่าจ้างบริหาร

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

(2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

- ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม
- ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญารับบริการกับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเท่ากับมูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จำนวน 2 ราย กล่าวคือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และ สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก อีกทั้ง รายการลงทุนดังกล่าว พร้อมกับกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และ การแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ สร.26/2555 เนื่องจาก

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ประกอบด้วย WHAID และบริษัทย่อยของ WHAID ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
- (2) WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ WHAIR ที่สัดส่วนร้อยละ 17.08 (ข้อมูลการถือหุ้นรายไตรมาส ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569)
- (3) WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAIRM ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHAIR ในปัจจุบัน ที่สัดส่วนร้อยละ 99.99 (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 9 เมษายน 2569)
- (4) WHAID ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ได้แก่ (1) การชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และ (2) ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง WHAID จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าจ้างบริหาร และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 14.95 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAIR ซึ่งถือเป็นรายการที่มีขนาดตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

ดังนั้น กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้ง รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ และกองทรัสต์ WHAIR ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าทรัพย์สินและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ WHAIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย และ (2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมาจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย ทั้งนี้ รายละเอียดแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ภายหลังการเข้าลงทุน ดังนี้
 - ทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2570) เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับพื้นที่โรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
 - ผู้เช่าของโครงการมีการกระจายตัวอยู่ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจยานยนต์ และธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค และอื่น ๆ ซึ่งสะท้อนถึงการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ค่าเช่าและลดการพึ่งพาผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นหลัก
 - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดระยองซึ่งเป็นหนึ่งในเส้นทางคมนาคมและโลจิสติกส์สายหลักที่เชื่อมต่อกกรุงเทพมหานครกับพื้นที่อุตสาหกรรมสำคัญในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และจังหวัดสระบุรีซึ่งเป็นเส้นทางที่เชื่อมสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมต้นน้ำที่สำคัญของประเทศ
 - อ้างอิงข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ WHAIR อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2566 - ไตรมาส 1 2569 ของโรงงานในจังหวัดชลบุรี ระยอง อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 94 - 98 และจังหวัดสระบุรี อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 72 - 100 ตามลำดับ นอกจากนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2566 - ไตรมาส 1 2569 ของคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรี ระยอง อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 86 - 94
2. ตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 (วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งจัดทำโดย WHAIRM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต พบว่า ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุนประมาณ 0.574 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะปรับตัวสูงขึ้นเป็นประมาณ 0.577 บาทต่อหน่วย (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)
3. กองทรัสต์ WHAIR มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในอนาคต
4. การลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าโดยเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ได้ทันที
5. ราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ที่ไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร

ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าต่อสัญญาสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ราคาเข้าลงทุนดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดเท่ากับ 1,319.42 - 1,501.66 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)

6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHAIR ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ เช่น WHAID และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. กองทรัสต์ WHAIR จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณีที่กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะมีวงเงินกู้สูงสุดสำหรับการเข้าลงทุนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาระหนี้สินของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นจาก 4,782.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.44 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นประมาณ 5,132.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 33.95 ของสินทรัพย์รวม (ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุน) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึง การดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
2. กองทรัสต์ WHAIR จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนไม่เกิน 150.00 ล้านบาท ทั้งนี้ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม และส่วนที่เหลือจะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไป โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในด้านสัดส่วนการถือหุ้นหน่วย (Control Dilution) ในกรณีที่กองทรัสต์ WHAIR ไม่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งจำนวน หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

3. กองทรัสต์ WHAIR อาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตามแผน อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอกที่ควบคุมไม่ได้ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งอาจกระทบต่อผู้เช่า อัตราค่าเช่า อัตราการต่ออายุสัญญาเช่า และอัตราการเช่า รวมถึงกรณีทรัพย์สินเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือกรณีไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีได้ อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHAIR ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าได้นั้น กองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ บอกลีกสัญญา อีกทั้ง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) (เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)
4. กองทรัสต์ WHAIR มีความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญาเมื่อครบกำหนด โดยอายุสัญญาเช่าคงเหลือด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าจะมีอายุคงเหลือประมาณ 1.52 ปี นับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2570) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดกระจายตัวตั้งแต่ปี 2569 จนถึงภายหลังปี 2572 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHAIR มีค่าเฉลี่ยอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 80.67 ซึ่งสะท้อนความสามารถในการรักษาสถานผู้เช่าเดิม
5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAIRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่าง ๆ กับ WHAID ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHAID ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID เพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHAIR และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ

การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

1.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“WHAIR” หรือ “กองทรัสต์ WHAIR”) มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวม 170 ยูนิต ใน 10 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (4) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (5) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (6) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (8) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (9) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 และ (10) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน ปรากฏในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR”) ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 และมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHAIR เพื่อระดมเงินทุนสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 10 ยูนิต ใน 6 โครงการ จาก 4 บริษัท (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ได้แก่

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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินรวมทั้งหมดประมาณ 47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา และมีพื้นที่เช่าอาคารรวมทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนประมาณ 45,329 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน รวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 40 ไร่ 53.4 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 35,669 ตารางเมตร โดยสามารถแบ่งเป็น อาคารโรงงานแบบ Detached Building และ Attached Building ดังนี้
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 99.9 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตารางเมตร
 - อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 53.5 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 10,364 ตารางเมตร
- (2) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 10.0 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตารางเมตร
- (3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า		
	ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ WHAIR (ภาพรวม)	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 33-0-99.9 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 6-3-53.5 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 7-1-10 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	5 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	3 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 10,364 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตร.ม.	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ / นิคม อุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอสชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 3,000 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอสชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 1,152 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการดับบลิวเอช เอสโลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 9,660 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอสอีสเทิร์นซี บอร์ด 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 7,019 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด					
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอสอีสเทิร์นซี บอร์ด 3	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 6,598 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด					
	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอส ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 4,680 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอส สระบุรี	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 9,212 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด			
	โครงการดับบลิวเอชเอส โลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 4,008 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด					
	อายุอาคารเฉลี่ย ^{1/2}	ประมาณ 3.44 ปี		ประมาณ 13.34 ปี		ประมาณ 12.52 ปี	

หมายเหตุ: /1 ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

/2 อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2570

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายหนึ่งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างมีรายละเอียดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ดังนี้

(1) ค่าจ้างบริหาร

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

(2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

- ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม
- ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญารับบริการกับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาโดยรวมไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเท่ากับมูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จำนวน 2 ราย กล่าวคือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก จาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย และ (2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยโครงสร้างเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งนี้จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมาจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าทรัพย์สินและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ที่ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ WHAIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ วาระที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อขออนุมัติทั้งสิ้น 6 วาระ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติมีรายละเอียดดังนี้ การอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 ต้องได้รับอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

1.2. ประเภทและขนาดของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) และ สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า) เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก อีกทั้ง รายการลงทุนดังกล่าวพร้อมกับการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และ การแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ สร.26/2555 เนื่องจาก

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ประกอบด้วย WHAID และบริษัทย่อยของ WHAID ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีเอสทีเรียมซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (2) WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ WHAIR ที่สัดส่วนร้อยละ 17.08 (ข้อมูลการถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569)
- (3) WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAIRM ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHAIR ในปัจจุบัน ที่สัดส่วนร้อยละ 99.99 (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 9 เมษายน 2569)
- (4) WHAID ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้คำนวณรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ดังนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

- (2) ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง WHAID จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าจ้างบริหาร และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

$$\begin{aligned}\text{ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก} &= (\text{เงินลงทุน} + \text{สิทธิต่อสัญญาเช่า}) / \text{สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHAIR} \\ &= (1,234.60 \text{ ล้านบาท} + 80.00 \text{ ล้านบาท})^1 / 13,883.12 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ } 9.47\end{aligned}$$

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

$$\begin{aligned}\text{ขนาดรายการเกี่ยวข้อง} &= (\text{เงินลงทุน} + \text{สิทธิต่อสัญญาเช่า}) / \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR} \\ &= (1,234.60 \text{ ล้านบาท} + 80.00 \text{ ล้านบาท})^1 / 8,791.77 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ } 14.95\end{aligned}$$

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 9.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึง มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ร้อยละ 14.95 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAIR ซึ่งถือเป็นรายการที่มีขนาดตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAIR แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

ดังนั้น กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ และกองทรัสต์ WHAIR ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

1.3. คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และเพื่อให้เห็นภาพรวมของเงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้สรุปข้อมูลที่สำคัญจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ

ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่ได้เปิดเผยนั้นเป็นเพียงร่าง และยังคงอยู่ภายใต้การเจรจาระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดเพิ่มเติมที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ดังต่อไปนี้ อาจแตกต่างจากสัญญาที่จะได้เข้าทำ

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินจำนวน 4 (สี่) ราย มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“ผู้เช่า”)
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งรวมถึงการให้เช่าหลังคา และ/หรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการโครงการผลิต

	กระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) ¹ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าหรือตามมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
การชำระค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า 2. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) ทั้งนี้ ภายได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง 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. เหตุฉิदनัดโดยผู้ให้เช่าจากการจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินที่เช่า 2. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับค่าเช่าและหน้าที่ของผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ มีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

¹ กองทรัสต์จะยังไม่ได้นำพื้นที่หลังคา และ/หรือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) ออกจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนี้

	<p>2.2. หน้าชื่อของผู้ให้เข้าที่เกี่ยวกับการจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เข้าสำหรับสัญญาเช่าที่ต่ออายุให้เป็นดังนี้</p> <p>ผู้ให้เช่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และอาจก่อภาระผูกพันหรือสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าได้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้ให้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่า</p> <p>4. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”) และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้การต่อระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”)</p> <p>6. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า</p>
<p>หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง</p> <p>2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้ง นี้ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองอย่างสูงไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้ง นี้ ในการนี้ สำหรับกรณีที่มีกฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใด ๆ 10 (สิบ) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้น ๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้ง นี้</p>

	<p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มิมีขั้นตอนทางราชการที่อาจทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนจำนวนทรัพย์สินที่จำนวนได้ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนวนทรัพย์สินที่จำนวนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินหรือต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อดำเนินการและขออนุญาตจดทะเบียนจำนวนดังกล่าวตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ และจะดำเนินการจดทะเบียนจำนวนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการไถ่ถอนจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนวนคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนวนดังกล่าว</p>
<p>สิทธิของผู้เช่าในการใช้ชื่อทางการค้า</p>	<p>ผู้เช่าสามารถใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค / โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการต่าง ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค / โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างถูกต้องและเต็มที่ ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้เท่านั้น โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีหรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไข ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบว่าอาจมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ที่จำเป็นในการประกอบโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ซึ่งหากการติดตั้งดังกล่าวไม่เป็นการแก้ไขดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้ง เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วนควบกับ</p>

	<p>ทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี)) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็น การชำระค่างวดตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าผู้เช่าซึ่งพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าซึ่ง กำหนด และ/หรือผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop เป็นเจ้าของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยไม่ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่า กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่ เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา ในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>5. ตลอดระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่า บริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับพื้นที่เช่าให้แก่ผู้พัฒนาโครงการนิคม อุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ล่วงหน้าเป็นรายไตรมาสตามอัตราค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนกลางตามที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) กำหนด และจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขต ประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการชำระ ค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางโดยผู้เช่าดังกล่าวจะเป็นไปในสองลักษณะดังนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นใดระหว่าง ผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริหารและบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนกลาง (Attached Buildings และอาคารคลังสินค้า) ผู้เช่าตกลงจะชำระ ค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้ เช่า หรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือผู้พัฒนา โครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขต ประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) เอง</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นใดระหว่างผู้เช่ากับผู้ เช่าพื้นที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนกลาง (Detached Building) ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการเรียก เก็บค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยผู้เช่าจะ ใช้ความพยายามดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้ชำระค่าบริหารและบำรุงรักษา</p>
--	---

	<p>สาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาที่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว</p> <p>อัตราค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้เป็นครั้งคราว ตามประกาศของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางหรือชำระล่าช้า ผู้เช่าตกลงให้ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) คิดดอกเบี้ยจากการผิดนัดดังกล่าวนับแต่วันที่ผู้เช่าผิดนัด จนกว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) จะได้รับชำระค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวโดยครบถ้วน</p> <p>6. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และรักษาไว้ซึ่งภาพลักษณ์ที่ดีของผู้ให้เช่า และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อย 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. ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน¹</p> <p>ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้เช่าต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกเท่านั้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์”) ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์² ให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือบวรากรของผู้เช่า และ/หรือบุคคล</p>

¹ กรณีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด โปรดพิจารณาข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าในการเข้าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม ในข้อ (2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน

² ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1429 บัญญัติว่า อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์ได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้

	<p>ที่ผู้เช่ากำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุโดยไม่มีค่าตอบแทน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (กรณี que ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>หากคู่สัญญาฝ่ายใด (สำหรับผู้เช่า ให้รวมถึงบริวารของผู้เช่าและบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นภาระจดทะเบียนภาระติดพันให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กับผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าหรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) โดยไม่มีค่าตอบแทนเช่นเดียวกับผู้เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนภาระติดพันดังกล่าว</p> <p>4. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>4.1. เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า หรือ</p> <p>4.2. เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) และ/หรือเอกสารหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และผู้เช่า ดังนี้</p> <p>5.1. ข้อกำหนดที่แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่รับทราบว่าผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>5.2. ข้อกำหนดที่ตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนด และ/หรือเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค / โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ</p>
--	--

	<p>โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้ในโครงการซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง และผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวโดยไม่มีภาระหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าที่ดินและอาคารต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง</p> <p>6. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป</p> <p>6.1. ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ</p> <p>6.2. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้โดยสมบูรณ์</p> <p>7. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าภายหลังการหักหนี้ที่ผู้เช่าพื้นที่ค้างชำระ (ถ้ามี) โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และจะดำเนินการทยอยส่งมอบผลประโยชน์ส่วนที่เหลือโดยไม่ชักช้าให้แล้วเสร็จภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบหนี้เงินประกันการเช่าและเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับจากผู้ให้เช่าดังกล่าวจากค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>8. ภายหลังจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะประสานงานกับผู้เช่าพื้นที่ให้มีการชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าต่อไป</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ดังต่อไปนี้</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว และการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยดำเนินการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าหรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่อาคารที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายแต่เพียงบางส่วน (ตามนิยามใน<u>หัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</u>) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้</p> <p>“ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ ประเมินความเสียหายแล้ว และให้ เจ้าของทรัพย์สิน ดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ 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

	<p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดย ยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เข้าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เข้า 1.2. ผู้เข้าตกลงให้ผู้ให้เข้าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม และผู้ให้เข้าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม โดยผู้ให้เข้ามีสิทธิได้รับเงินค่าดูแลการก่อสร้างที่เป็นไปตามราคาตลาด 1.3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม 1.4. ผู้เข้าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับให้แก่ผู้ให้เข้าตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการ ดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหม ทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับ ผู้เข้าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการ ใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว 1.5. อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าอาจร้องขอให้ผู้ให้เข้าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เข้าใน ส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับมาจากบริษัทประกันภัย หรือจำนวนเงินที่ผู้เข้าขาดอยู่นั้นแทนผู้เข้าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เข้าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เข้า โดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เข้าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เข้าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้น จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการ จัดหาเงินทุนของผู้ให้เข้าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เข้าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและ สมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว <p>2. ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เข้าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว 2.2. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ 2.3. ผู้เข้าจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เข้าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือ
--	--

	<p>ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ในส่วนที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเป็นผู้ชำระ มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว</p> <p>อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2.4. เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>2.5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวัน และเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ¹</p> <p>2.6. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณดังนี้</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">จำนวนเงิน</td> <td style="padding-right: 20px;">มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือ</td> <td style="padding-right: 20px;">จำนวนเงินที่</td> </tr> <tr> <td>ค่าสินไหม</td> <td>= ของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สิน</td> <td>ได้รับจากค่า</td> </tr> <tr> <td>ทดแทน</td> <td>ได้รับความเสียหาย</td> <td>สินไหม</td> </tr> </table>	จำนวนเงิน	มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือ	จำนวนเงินที่	ค่าสินไหม	= ของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สิน	ได้รับจากค่า	ทดแทน	ได้รับความเสียหาย	สินไหม
จำนวนเงิน	มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือ	จำนวนเงินที่								
ค่าสินไหม	= ของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สิน	ได้รับจากค่า								
ทดแทน	ได้รับความเสียหาย	สินไหม								

¹ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หมายถึง วันที่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่แล้วเสร็จทั้งหมด โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้าง และในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จะต้องได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกรมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมด้วย

	<p>พื้นฐานที่ ได้รับที่จะ แบ่ง ให้ ผู้ เช่า</p> <p>มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย</p> <p>ท ด แ ท น พื้นฐาน</p> <p>หมายเหตุ:</p> <ol style="list-style-type: none"> มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย คำนวณจากระยะเวลาการเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าที่คำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง <p>ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่า ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า</p> <p>อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิ การเช่าและ การให้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณี การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิให้แก่ผู้ประกอบการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และ/หรือเป็นการแข่งขันกับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณี การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)

	<p>3. เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ/หรือโครงการ Solar Rooftop ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ/หรือพื้นที่โครงการ Solar Rooftop ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบของผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โฉลกติกส์พาร์ค/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม (แล้วแต่กรณี) อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า ในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความตกลงกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและจะไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่เหตุผลอันสมควร</p>
<p>ภาษีอากร อากรแสตมป์ และ ค่าธรรมเนียม ที่เกี่ยวข้อง กับทรัพย์สินที่ เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า¹ ที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า¹ และค่าธรรมเนียม หรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับผู้จัดตั้งเขตปลอดอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับผู้จัดตั้งเขตปลอดอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า² (หากมีการเรียกเก็บจากผู้ให้เช่า) นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น 5. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

¹ รายละเอียดและวิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญา

² รายละเอียดและวิธีการคำนวณค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับผู้จัดตั้งเขตปลอดอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไปในสัญญา

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งแรกทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง (ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการเพิ่มวงเงินจำนองตามที่ระบุไว้ในหัวข้อหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า) ทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามการใช้ประโยชน์เกี่ยวกับทางเข้า-ออกของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้จะถือเป็นการผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

	<p>1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรกโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>1.4. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินหรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>2.1. ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอไอดี”) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<p>1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของ หัวข้อเหตุผิดนัด และ เหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือ ผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่</p>

	<p>กรณี) ที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2, 1.3, 1.4 และข้อ 1.5 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามสูตรคำนวณดังต่อไปนี้</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <p>ค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนผู้เช่า</p> </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top;"> <p>= $\frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}$</p> </td> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <p>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ผู้เช่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินและค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า)</p> </td> </tr> </table> <p>*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญา</p> <p>1.3. ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>1.4. นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาฉบับนี้ และเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน</p> <p>1.5. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>2.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดข้อ 2.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือ ปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหาย ดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติ</p>	<p>ค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนผู้เช่า</p>	<p>= $\frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}$</p>	<p>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ผู้เช่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินและค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า)</p>
<p>ค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนผู้เช่า</p>	<p>= $\frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}$</p>	<p>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ผู้เช่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินและค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า)</p>		

	<p>ตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา และเมื่อผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2.2. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้ สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา เนื่องจากการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์ ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบหรือไม่
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.6 ของหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่า ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียก ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าจะ พิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

	<p>ตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ตามหลักการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าที่คืน} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}} \times \text{จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืน ทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน}$ <p>นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบ โฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>4. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ คู่สัญญามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่</p>
<p>ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่า (เว้นแต่สิ่งหามิทรัพย์สินตามที่ได้ระบุในวรรคถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งหามิทรัพย์สินที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสิ่งหามิทรัพย์สินที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์จากผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบ สิ่งหามิทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาค่าตอบแทนสิ่งหามิทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสิ่งหามิทรัพย์สินใดไม่มีมูลค่าตลาด ให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1, ข้อ 1.2 และ ข้อ 1.3 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้</p>

	<p>ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>3. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่</p> <p>4. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>4.1. ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ให้ความยินยอม ผู้เช่าตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับ 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) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
<p>นิยามเหตุสุดวิสัย</p>	<p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และหมายความรวมถึง ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์</p>

	เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความว่าความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
--	---

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 4 (สี่) ราย มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบลตาสีทิ อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	43514	แบ่งเช่า	8-0-61.9	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง และ อาคารสำนักงาน จำนวน 1 หลัง	7,019	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3) ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	64223	แบ่งเช่า	9-0-80.0	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	6,598	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
สิทธิของผู้ให้เช่าในการเช่าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการ	ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินรายการใดเป็นการแบ่งเช่าเพียงบางส่วนของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเนื่องจากพื้นที่ของที่ดินส่วนที่เหลือในที่ดินแปลงนั้นสามารถนำไปก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมจากอาคารที่เช่าได้ในอนาคตซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่เช่าของผู้เช่า (“พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม”) ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง (“ผู้ดำเนินการก่อสร้าง”) มีสิทธิผ่านเข้าออกพื้นที่เช่า						

<p>ก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม</p>	<p>ที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของผู้เช่าบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น (“อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อผู้เช่าพื้นที่แจ้งความประสงค์ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม โดยจะต้องเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการก่อสร้างจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่จนเกินสมควร โดยผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ <p>ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหาย/สูญหาย แก่บุคคล และ/หรืออาคาร และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด ทั้งทางแพ่งและทางอาญา นอกจากนี้ ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว</p> 2. ผู้เช่ายินยอมให้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ผู้ให้เช่า ผู้ดำเนินการก่อสร้าง และผู้ให้บริการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ระหว่างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม 2.2. ผู้ให้เช่า (รวมถึงบริวารของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด) ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ตลอดระยะเวลาเช่าและระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ ภายหลังจากการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ <p>โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระค่าน้ำค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนที่ผู้เช่าได้ชำระออกไป โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่เช่าและพื้นที่อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน トラบใดที่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างไม่มีสิทธิให้ถนนเข้าออกพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าซ่อมแซมถนนแต่อย่างใด และหากพิสูจน์ได้อย่างชัดแจ้งว่าค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนเป็นความเสียหายที่เกิดจากการดำเนินงานก่อสร้างของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนดังกล่าวทั้งจำนวน</p> 3. นอกเหนือจากการประกันภัยตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (รายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สิน 4 (สี่) ราย สัญญาเช่าทรัพย์สินในหัวข้อการประกันภัย) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าให้ครอบคลุมถึงอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดขึ้นแก่อาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยาย
---	---

	<p>เพิ่มเติม โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม หรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) แยกกันระหว่างอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงสิทธิในการไล่เบี้ยระหว่างกัน</p> <p>ภายหลังการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p>
<p>การให้ความยินยอมในการใช้พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม</p>	<p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้นำพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมออกให้เช่าแก่บุคคลอื่น และ/หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใช้พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้ให้เช่ายินยอมโดยไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนที่จะให้ผู้เช่ามีสิทธิอนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจหรือวัตถุประสงค์อื่นใดที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายังคงสงวนสิทธิ์ในการเข้าออกพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม เพื่อดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการอย่างใด ๆ ในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมได้ตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในหัวข้อสิทธิของผู้ให้เช่าในการเข้าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม</p>

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	92749	เช่า	5-2-45.4	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	4,680	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ตำบลเขาคันทอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	211620	แบ่งเช่า	6-0-0.0	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	4,008	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	2)	211622	แบ่งเช่า	7-1-10.0	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	9,660	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต
	2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	90924	แบ่งเช่า	0-1-76.5	อาคารโรงงาน	1,152	Attached

2)	90925	แบ่งเช่า	0-1-1.0	จำนวน 1 หลัง	Building จำนวน 1 ยูนิต	
3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ดังนี้						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ประเภท การเช่า ที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร. วา	อาคาร ที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของ อาคารโรงงาน
1)	47032	แบ่งเช่า	5-3-90.0	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	9,212	Attached Building จำนวน 2 ยูนิต
2)	55382	แบ่งเช่า	0-0-86.0			

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)					
ทรัพย์สินที่ เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้					
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ประเภท การเช่า ที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร. วา	อาคาร ที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของ อาคารโรงงาน
1)	256914	เช่า	4-1-12.6	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,000	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

(3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“ผู้ซื้อ”)
ผู้ขาย ¹	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
การซื้อขายสังหาริมทรัพย์	ผู้ซื้อตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“สังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า จากผู้ขายและผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การซื้อขายตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”)
การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และได้มีการชำระราคาซื้อขายให้กับผู้ขายครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) โดยให้ถือว่าผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองในสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์
คำรับรองเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์	ณ วันที่ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายรับรองว่าสังหาริมทรัพย์ปราศจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียงการจำนำ หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือนำสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใด ๆ รวมถึง การก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อด้อยลงหรือด้อยกว่าบุคคลอื่น
เหตุผิดนัดสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้ สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย

¹ ไม่มีการซื้อสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36 จำกัด เนื่องจากไม่มีสังหาริมทรัพย์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเช่าจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36 จำกัด

	<p>ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ</p> <p>ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย ถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<p>1. ผู้ซื้อไม่มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 1 ของหัวข้อเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>2. ผู้ขายไม่มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ก) เมื่อไม่มีการจดทะเบียนการเข้าทรัพย์สินที่เข้าตามที่กำหนดภายใต้สัญญาเข้าทรัพย์สิน และสัญญาเข้าทรัพย์สินสิ้นสุดลง</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<p>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้และหมายความรวมถึง ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึง การที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 ของหัวข้อเหตุสุดวิสัย เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้</p>

	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับลง และให้นำความตาม <u>หัวข้อการเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหายมาใช้บังคับโดยอนุโลม</u></p>
--	---

(4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 4 (สี่) ราย มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้รับจ้าง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวอชเช อินด์สเตรียล (“ผู้รับจ้าง” หรือ “กองทรัสต์”)
หน้าที่จ้างเป็นประกัน	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เงินจำนวนใด ๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นอันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จ้างปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้จ้างในฐานะผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการที่ผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจ้างได้เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จ้างตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
การบังคับจ้าง	ผู้รับจ้างจะใช้สิทธิบังคับจ้างต่อเมื่อผู้จ้างผิดคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ตนให้ไว้กับผู้รับจ้างภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินหรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้ผู้รับจ้างไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
การไถ่ถอนจ้าง	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยผู้จ้างได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และผู้จ้างตกลงดำเนินการไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้จ้างในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว

(5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 4 (สี่) ราย มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

- สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีเอสทีเร็นซีบอร์ดี อินด์สเตรียลเอสเตท จำกัด

ผู้จ้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด			
ทรัพย์สินที่จ้าง	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบลตาสีทิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้			
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
	1)	43514	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง และ อาคารสำนักงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	2. สิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 64223 ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ดังนี้			
ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร		
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต		
("ทรัพย์สินที่จ้าง")				

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

ผู้จ้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด			
ทรัพย์สินที่จ้าง	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ดังนี้			
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
	1)	92749	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	("ทรัพย์สินที่จ้าง")			

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด

ผู้จ้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด			
ทรัพย์สินที่จ้าง	1. สิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โฉจรติคัสพาร์ค 1 (WHA LP 1) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 211620 และ 211622 ตำบล เขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้			

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
2)	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต

2. โฉนดที่ดินเลขที่ 90925 และ 90924 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

3. สิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 90924 และ 90925 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต

4. สิ่งปลูกสร้างในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 47032 และ 55382 ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 2 ยูนิต

(“ทรัพย์สินที่จ้างอง”)

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้จ้างอง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)								
ทรัพย์สินที่จ้างอง	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>อาคาร</th> <th>ประเภทของอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1)</td> <td>256914</td> <td>อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td>Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>(“ทรัพย์สินที่จ้างอง”)</p>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร	1)	256914	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร						
1)	256914	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต						

- (6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน (ทุกราย)

คู่สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวตี้ จำกัด
-----------------	--

	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอไอดี”) (“เจ้าของทรัพย์สิน”) และ</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”)</p>												
<p>หน้าที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของ ผู้ให้สัญญา</p>	<p>1. เจ้าของทรัพย์สินจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) ให้แก่กองทรัสต์ดีจากทรัสต์ดีที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="395 555 1444 1592"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 555 738 663">ประเภททรัพย์สินที่เช่า</th> <th data-bbox="743 555 1086 663">ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า</th> <th data-bbox="1091 555 1444 663">อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 669 738 920">โรงงานแบบ Attached Building</td> <td data-bbox="743 669 1086 920">โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี</td> <td data-bbox="1091 669 1444 920">171</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 927 738 1487">โรงงานแบบ Detached Building</td> <td data-bbox="743 927 1086 1487">โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอระยอง 36 และโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1</td> <td data-bbox="1091 927 1444 1487">200</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1494 738 1592">คลังสินค้า</td> <td data-bbox="743 1494 1086 1592">โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1</td> <td data-bbox="1091 1494 1444 1592">145</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้เจ้าของทรัพย์สินชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ดีเป็นรายไตรมาส โดยมีเงื่อนไข ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 ถึง ข้อ 5</p> <p>2. สำหรับทรัสต์ดีที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า (ไม่ว่าจะเป็นทรัสต์ดีที่เช่าซึ่งไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือ เป็นทรัสต์ดีที่เช่าที่มีผู้เช่าแต่ต่อมาไม่มีผู้เช่าก็ตาม) (“ทรัสต์ดีที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า”) เจ้าของทรัพย์สินจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 สำหรับทรัสต์ดีที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้</p>	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)	โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	171	โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอระยอง 36 และโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	200	คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	145
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)											
โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	171											
โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1,โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอระยอง 36 และโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	200											
คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	145											

	<p>3. ภายใต้ข้อกำหนดข้อ 6 หากมีผู้เข้าพื้นที่มาเข้าทรัพย์สินที่เข้าที่ไม่มีผู้เข้าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินจะพ้นจากหน้าที่ในการรับชำระรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของผู้เข้าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เข้าที่ไม่มีผู้เข้านั้น</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ดังกล่าว ในกรณีที่มิได้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ของผู้เข้าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินจะรับชำระรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เข้าพื้นที่รายนั้นจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เข้าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เข้าที่มีผู้เช่าที่ว่างลงนั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1</p> <p>5. ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ดังกล่าว หากเกิดกรณีผู้เข้าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เข้าพื้นที่รายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เข้าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) เจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เข้าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่นั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1</p> <p>ทั้งนี้ วิธีการคำนวณมูลค่าที่ “กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า” ให้พิจารณาดังนี้</p> <p>5.1. นอกเหนือจากเงินประกันการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น (“เงินประกันการเช่า”) กองทรัสต์จะพิจารณาค่าเงินการเรียกเงินค่าชดเชยความเสียหายตามที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าพื้นที่ต่อไป (“เงินค่าชดเชยความเสียหาย”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และ</p> <p>5.2. กองทรัสต์จะนำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหาย (ถ้ามี) ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ไปใช้ในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สามารถปล่อยเช่าต่อไปได้ (ถ้ามี) และ</p> <p>5.3. กองทรัสต์จะพิจารณำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายที่คงเหลือจากการหักค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 5.2 (ถ้ามี) มาใช้เป็นค่าชดเชยรายได้ของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นเป็นต้นไป และ</p>
--	--

- 5.4. หากกองทรัสต์ได้ใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 และ 5.3 แล้ว จะถือว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า
- ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์แต่อย่างใด
- นอกจากนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นสมควรให้มีการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องผู้เช่าพื้นที่เพื่อเรียกร้องเงินค่าชดเชยความเสียหาย คู่สัญญาตกลงว่า ระหว่างการดำเนินการตามกฎหมายกับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ให้ถือเสมือนว่ากองทรัสต์ยังไม่ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นมา เพื่อพิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่าที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ถึง 5.4 ในการนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายดังกล่าวจากผู้เช่าพื้นที่ และตกลงจะนำส่งจำนวนเงินค่าชดเชยความเสียหายที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ในจำนวนที่คู่สัญญาได้ชำระให้แก่กองทรัสต์มาก่อน คืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินโดยไม่ชักช้า
6. เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (“อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ”) ดังต่อไปนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (“ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ”) ให้แก่กองทรัสต์

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 และ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	171
โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1, โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3, โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1, โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	200
คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	145

	<p>การชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะรวมถึงกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่าได้รับยกเว้นค่าเช่าค่าบริการในช่วงเวลาใด ๆ ในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ที่มีได้เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเต็มจำนวน</p> <p>คู่สัญญาตกลงกำหนดเวลาชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในเวลาเดียวกับที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระค่าเช่ารายเดือนให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะทำใบแจ้งหนี้ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดเวลาชำระค่าเช่า</p> <p>หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด แต่เจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ</p> <p>7. ข้อ 6 นี้ จะไม่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่สร้างขึ้นหรือต่ออายุก่อนหรือในวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ</p>
<p>หน้าที่ในการจัดทำอันดับความน่าเชื่อถือ</p>	<p>ตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ ดับบลิวเอชเอ ไอดีตกลงดำเนินการจัดทำให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของดับบลิวเอชเอ ไอดีโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ</p>
<p>หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน</p>	<p>ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาทิเช่น หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย การทำสีอาคารที่เช่า หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) รั้วและประตูรอบแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ระบบสาธารณูปโภคที่เชื่อมต่อกจากผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมอาคารหรือพื้นดินบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากพื้นที่รูดตัว (ถ้ามี) รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องที่เสียหายจากการนี้</p> <p>ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรณีที่การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าพื้นที่</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>หากเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของทรัพย์สินได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือสัญญาตกลงกระทำการของดับบลิวเอชเอ ไอดี ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือ สัญญาตกลงกระทำการของดับบลิวเอชเอ ไอดี (แล้วแต่กรณี) ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน</p>

<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
----------------------------	---

(7) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกโครงการ)

<p>ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)</p>
<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)</p>
<p>ทรัสต์</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”)</p>
<p>วันที่สัญญา มีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญา มีผลใช้บังคับ</p>
<p>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญา มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)</p> <p>เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ดีมีได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้จากการดำเนินงาน ใด ๆ ใดก็ดี ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>
<p>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

	<p>ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน หากแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฯ หรือกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฯ นี้เกินสมควร</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างที่ผู้จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่ผู้จัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่ผู้จัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว</p> <p>4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปีโดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2570 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันจัดทำ แผนการ</p>
--	--

	<p>ดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญาามีผลใช้บังคับ และ คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2570 ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว เพื่อให้สอดคล้องกับ</p> <p>4.1 การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศ ไทย ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน</p> <p>4.2 เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>4.3 เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาผล การดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแผนการดำเนินงานประจำปีในทุก ๆ ไตรมาส ใน วันและเวลาตามที่จะได้ตกลงกัน</p> <p>1) ในกรณีที่มิใช่ข้อโต้แย้งใด ๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ ในการจัดทำแผนการดำเนินงาน ประจำปี คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติ ต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยเมื่อปรับเพิ่มขึ้นแล้วประมาณการค่าใช้จ่าย รวมจะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการ ดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการ ดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จ โดยเร็ว แต่ทั้งนี้ ต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้ แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่ คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม</p> <p>2) หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรัสต์ทั้งสองสิทธิที่จะตัดสินใจในแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจ ของทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรัสต์จะต้องพิจารณาให้เป็นไป ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ประกอบกับกฎหมาย และ/หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมและสถานะทางเศรษฐกิจ ในขณะนั้น</p> <p>อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตาม ความเหมาะสม โดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับ สถานะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยน แผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนการที่ปรับเปลี่ยนได้ ก็ ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการ ปรับเปลี่ยน แผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นเป็นลาย ลักษณ์ อักษร และแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลาย ลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสต์มีงบประมาณเพียงพอสำหรับการ</p>
--	---

	<p>ดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น รวมถึงการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวาระก่อน ผู้บริหาร หรือสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนการที่ปรับเปลี่ยนได้ ก็ต่อเมื่อผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน</p> <p>5. ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด</p>						
<p>คำตอบแทน</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้</p> <p>1. ค่าจ้างบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <table border="1" data-bbox="400 1122 1453 1283"> <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 ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าจ้างบริหารต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้จากการดำเนินงาน*</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าค่าจ้างบริหารต่อปีที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะต้องไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ *รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ปรับปรุงด้วยการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมรายได้จากเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า)</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหา)</p> <p>ก. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือนต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าราย</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>นั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (2) ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (3) ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม <p>ข. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือนต่อสัญญาที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 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) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (3) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาไม่น้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าวด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม <p>ในกรณีที่ผู้เช่ารายใดที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบระยะเวลาเช่าและเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติง จำกัด และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p>
--	--

	<p>(มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของของอสังหาริมทรัพย์เดิม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในจำนวนเท่ากับหรือมากกว่าค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า หรือจำนวนที่ได้รับไม่ครบตามจำนวนค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือที่ยังไม่ได้รับค่าเสียหายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ในการคืนค่าธรรมเนียมตามข้อนี้สำหรับการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดของผู้เช่าที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยบุคคลอื่น</p>
<p>ค่าใช้จ่าย</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (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"> กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงไว้กับทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และหากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ตรวจสอบพบในภายหลังว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนตั้งแต่ 20,000 (สองหมื่น) บาทขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอรับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าทำรายการค่าใช้จ่าย

	<p>ดังกล่าว โดยนำเสนอรายละเอียดของการเข้าทำรายการแต่ละรายการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการก่อนเข้าทำรายการ และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ได้รับรายละเอียดรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยการพิจารณาตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พิจารณาภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการนั้นนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการพิจารณาดังกล่าว</p> <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายตามข้อ 1. และ ข้อ 2. จากกองทรัสต์ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้นี้ดังกล่าวมายังกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้นี้ดังกล่าว</p> <p>3. สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มีได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานประจำปี แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายพิเศษดังกล่าวจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์และเกี่ยวเนื่องต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนไว้แล้ว และเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายพิเศษ พร้อมทั้งที่มา เหตุผล และงบประมาณ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เพื่อพิจารณาเป็นคราว ๆ ไป โดยค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ต้องได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ก่อนดำเนินการ เว้นแต่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะตกลงเป็นอย่างอื่น</p>
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน</p> <p>ทั้งนี้ โดยที่ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์การพิจารณาจะปรับทุก ๆ 6 (หก) ปี (“ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์”) โดยในช่วง 6 (หก) ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 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) เกิดเหตุสุดวิสัยจากภัยธรรมชาติในพื้นที่ที่ตั้งหรือพื้นที่ใกล้เคียงกันกับบ่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน 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) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานรวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”)</p> <p>4. หากปรากฏว่ารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
--	---

	<p>โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญาฉบับนี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรกหรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ในแต่ละปีหรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>ข้อตกลงกระทำ การหรือละเว้น การกระทำการของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใดในนามของทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>2. หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือสัญญาเช่าและสัญญาบริการอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของกองทรัสต์อาจถือว่าการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป</p> <p>4. ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะดำเนินการขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>5. ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>1. ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้าให้แก่ผู้อื่นอยู่ และได้แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแข่งขันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <p>1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์กับทรัสต์ในนามกองทรัสต์</p> <p>(2) ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(2) ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ตามสัญญานี้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์</p> <p>(4) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์</p> <p>(5) ผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต</p>

<p>3.</p> <p>4.</p>	<p>(6) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) กองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกสัญญาก่อตั้งทรัสต์” ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์</p> <p>(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(3) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(4) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เมื่อสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ระงับลงทั้งหมดโดยเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาตกลงจะชดเชยค่าเสียหายจากการเลิกสัญญาให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์จนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>
---------------------	---

1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์ WHAIR พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมีรายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินดังนี้

**การเปรียบเทียบมูลค่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6
กับราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID โดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะลงทุน ว่ากองทรัสต์ WHAIR (วันที่ 1 มกราคม 2570)		ราคาประเมิน ต่ำสุด	มูลค่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุน
	AEV	SIM		
โครงการ WHA ESIE 1 (อาคาร D42B)	213.90	209.10	209.10	ไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (เท่ากับราคา ประเมินต่ำสุด)
โครงการ WHA CIE 1 (อาคาร Z21 และ A8B)	125.00	122.70	122.70	
โครงการ WHA LP 1 (อาคาร A2-2 B2 และ B4)	342.50	334.80	334.80	
โครงการ WHA SIL (อาคาร 142/1 และ 142/3)	237.50	232.70	232.70	
โครงการ WHA Rayong 36 (อาคาร J12)	142.70	139.60	139.60	
โครงการ WHA ESIE 3 (อาคาร T32-2)	199.40	195.70	195.70	
รวม	1,261.00	1,234.60	1,234.60	

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR และ WHAID ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ WHAIR ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

1.5. แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHAIR ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 6 มีรายละเอียดดังนี้

- (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย และ
- (2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท และ/หรือ
- (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเข้าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร

โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาพวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนแต่ละรายการ ดังนี้

(1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหนี้สินที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มเติม ¹	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดในภายหลัง ¹	กำหนดในภายหลัง และอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	/3, /4, /5
ส่วนที่ 2 จัดสรรให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดในภายหลัง และอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	/3, /5

หมายเหตุ: /1 การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- /2 อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ หาดด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายใน ส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- /3 บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท
- /4 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) จะถูกกำหนดในภายหลัง โดยบริษัทฯ จะแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป
- /5 ให้ทรัสต์ และ/หรือบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่ผู้ลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป (3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอม่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อและ/หรือยื่นคำขออนุญาต คำขอม่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งที่ 5 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHAIR เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR และ ผู้จัดการ กองทรัสต์ WHAIR จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและ เสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติม เป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

(2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

การกู้ยืมเงินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประมาณไม่เกิน 350.00 ล้านบาท รวมถึงอาจให้หลักประกัน การกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว โดยเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงิน อื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHAIR ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHAIR จะ ยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ BBB+ ในวันที่ 29 สิงหาคม 2568

(3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน

ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHAIR ใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/ หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เห็นสมควรมาใช้สำหรับการเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.6. ข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	รายละเอียด				
		โครงการ	อาคาร	รายละเอียด		
		WHA ESIE 1	D42B	เลขที่ 500/110 หมู่ที่ 3 โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ตำบลตาสีทิ อำเภอลาดกระบัง จังหวัดระยอง		
		WHA CIE1	Z21 และ A8B	เลขที่ 41/33 หมู่ที่ 8 และ เลขที่ 369/19 หมู่ที่ 6 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1) ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		
		WHA LP 1	A2-2 B2 และ B4	เลขที่ 552/2 หมู่ที่ 2 เลขที่ 551/6 หมู่ที่ 2 และเลขที่ 551/7 หมู่ที่ 2 โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP1) ตำบลเขาตันหวง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		
		WHA SIL	142/1 และ 142/3	เลขที่ 142/1 และ 142/3 เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี		
		WHA Rayong 36	J12	เลขที่ 9/12 หมู่ที่ 2 โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong36) ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง		
		WHA ESIE3	T32-2	เลขที่ 819/1 หมู่ที่ 5 โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE3) ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี		
รายละเอียดสินทรัพย์	:	โครงการ	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร
		WHA ESIE1	D42B	บจก. บรอดเนอริ กรุ๊ป เอเชีย-แปซิฟิก	7,019	7 ก.ค. 2571
		WHA CIE1	Z21	บจก. ทูลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์)	3,000	29 ก.พ. 2571
			A8B	บจก. รุยเฮง อิลีกทรอนิก แอคเซสเซอร์รี่	1,152	29 ก.พ. 2571
		WHA LP1	A2-2	บจก. ท็อบ ลิงค์ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	4,008	29 ก.พ. 2571
			B2	บจก. เมนเทอร์ ซัพพลาย เซน (ประเทศไทย)	4,830	31 ส.ค. 2570
			B4		4,830	
		WHA SIL	142/1	บจก. เทราฮอป (ไทยแลนด์)	4,608	30 เม.ย. 2571
			142/3		4,604	
		WHA Rayong 36	J12	บจก. ซิลเวอร์สปาร์ค ดีเวลลอปเมนท์ (ไทยแลนด์)	4,680	15 ม.ค. 2570
WHA SIE3	T32-2	บริษัท จิตาวิ จำกัด	6,598	30 มิ.ย. 2574		
		รวม		45,329		

ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ที่มุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อเนื่องไปในอนาคต ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท (1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 5 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 25,305 ตารางเมตร (2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 3 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 10,364 ตารางเมตร และ (3) คลังสินค้า จำนวน 2 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,660 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 10 ยูนิต และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 45,329 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งเท่ากับมูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าต่อสัญญาสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ WHAIR ต่อนักลงทุนโดยทั่วไป

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR ทำการตกลงกับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือ ชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

สำหรับการแต่งตั้ง WHAID ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายหนึ่งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจาก WHAID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือ่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไปนอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR โดยทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราเดิมกับที่ WHAID เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในปัจจุบัน และ อัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- (1) ค่าจ้างบริหาร คือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าจ้างบริหารรายปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คำนวณจากรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) ในอัตราดังนี้

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

ทั้งนี้ อ้างอิงตามเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ในกรณีที่มีต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าจ้างบริหารต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ค่าจ้างบริหารต่อปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR จะต้องไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR โดยรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ปรับปรุงด้วยการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมรายได้จากเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำกร (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า)

- (2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คือ ค่าธรรมเนียมกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม แบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 : ผู้เช่าใหม่

ระยะเวลาการเช่า	เงื่อนไข	ค่าธรรมเนียม
ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	-	เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน
ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี	-	ตามสัดส่วนระยะเวลาจริงเทียบกับ 3 ปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ระยะเวลาการเช่า	เงื่อนไข	ค่าธรรมเนียม
น้อยกว่า 1 ปี	ว่าจ้างนายหน้าหรือบุคคลอื่น	ตามสัดส่วนระยะเวลาจริงเทียบกับ 3 ปี
น้อยกว่า 1 ปี	ดำเนินการด้วยตนเอง	ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

กรณีที่ 2 : ผู้เช่าเดิมต่ออายุสัญญา

ระยะเวลาการเช่า	เงื่อนไข	ค่าธรรมเนียม
ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	-	เท่ากับค่าเช่า 0.5 เดือน
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี	-	ตามสัดส่วนระยะเวลาจริงเทียบกับ 3 ปี
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี	ว่าจ้างนายหน้าหรือบุคคลอื่น	ตามสัดส่วนระยะเวลาจริงเทียบกับ 3 ปี
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี	ดำเนินการด้วยตนเอง	ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย และ (2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยโครงสร้างเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งนี้จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHAIR สภาพวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมาจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย

2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

2.2.1 ข้อดีของการทำรายการ

(1) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ภายหลังจากการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 ยูนิต มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2570) เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR ทำการตกลงกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือ ชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว (เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ ผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 กระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย ได้แก่ ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจยานยนต์ และธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ซึ่งสะท้อนถึงการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ค่าเช่า และลด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การพึ่งพาผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นหลัก อีกทั้ง ยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ เช่น

- อาคารโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี และ ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2570) มีอายุอาคารประมาณ 1.93 – 13.43 ปี และภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันอัคคีภัย และเครื่องปรับอากาศ เส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินโดยรอบ พบว่าเป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล ตลาด เป็นต้น
- ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในอดีตของกองทรัสต์ WHAIR มีรายละเอียดดังนี้

อัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ปี 2566 – ไตรมาส 1 ปี 2569

จังหวัด	อัตราการเช่า (ร้อยละ)							
	ชลบุรี ระยอง				สระบุรี			
	2566	2567	2568	Q1'2569	2566	2567	2568	Q1'2569
โรงงาน	94	97	97	98	72	83	96	100
คลังสินค้า	86	90	94	87	-			

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR

- ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรี ระยอง และสระบุรี จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ปี 2566 – 2568

จังหวัด	อัตราการเช่า (ร้อยละ)					
	ชลบุรี ระยอง (รวมจะเขิงเทรเฉพาะคลังสินค้า)			อยุธยา สระบุรี		
	2566	2567	2568	2566	2567	2568
โรงงาน	90.6	93.5	91.6	80.1	76.0	87.9
คลังสินค้า	76.3	82.0	86.0	-		

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์ WHAIR เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้น (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่กองทรัสต์ WHAIR วางไว้)

(2) ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะไม่ด้อยลงกว่าเดิม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 (วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ที่จัดเตรียมโดย WHAIRM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด พบว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการลงทุน (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR จำนวน 170 ยูนิต) ที่ประมาณ 0.574 บาทต่อหน่วย และภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะปรับตัวสูงขึ้นเป็นประมาณ 0.577 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ดังนี้

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2570**

(ล้านบาท)	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	981.70	1,080.61
รายได้อื่น	0.25	0.27
รายได้รวม	981.95	1,080.88
ค่าใช้จ่าย ¹	167.26	186.21
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	120.07	122.72
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	694.62	771.95
(หักออก) : รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(0.79)	(0.79)
บวกกลับ : ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	8.36	8.55
บวกกลับ : สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6	-	8.16
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	1.10
(หักออก) : การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(85.00)	(85.00)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	617.19	703.97
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเงินลงทุน ²	607.93	693.41
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	1,058.81	1,201.43
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.574	0.577

หมายเหตุ: /1 ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ WHAIR ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6

/2 ประมาณการอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่อัตราร้อยละ 98.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

/3 สมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขว้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เท่ากับ 1,234.60 ล้านบาท และออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 142.63 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 7.00 บาทต่อหน่วยโดยประมาณ ทั้งนี้จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHAIR จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้ แต่ต้องไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล ตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้

(3) การเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ WHAIR ต่อนักลงทุน

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมคาดว่ากองทรัสต์ WHAIR จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยคาดว่ากองทรัสต์ WHAIR จะมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 13,883.12 ล้านบาท เป็นประมาณ 15,117.72 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูลงบการเงินของกองทรัสต์ WHAIR สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท (ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุน) ขณะที่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจาก 981.70 ล้านบาท เป็นประมาณ 1,080.61 ล้านบาท (อ้างอิงงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570 ที่ผ่านการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต) การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHAIR จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอาจมีส่วนช่วยในการเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHAIR ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHAIR ในอนาคต

การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 6 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ส่งผลให้อายุเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของกองทรัสต์ WHAIR ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จาก 51.82 ปี เป็น 52.54 ปี โดยอ้างอิงการคำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะลงทุน ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์ WHAIR ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของระยะเวลาของสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจมีส่วนช่วยเสริมความต่อเนื่องของกระแสเงินสด และสนับสนุนศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ในระยะยาว

(4) การลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHAIR

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน ซึ่งสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ได้ทันที

(5) ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และซื้อสิ่งหามทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าต่อสัญญาสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ราคาเข้าลงทุนดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดเท่ากับ 1,319.42 - 1,501.66 ล้านบาท นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สิน (Asset IRR) ในช่วงร้อยละ 6.9 – 7.7 ซึ่งมีความเหมาะสมเนื่องจากสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ WHAIR (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)

(6) เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHAID ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHAIR

เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHAID ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHAIR ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของรายงานฉบับนี้

2.2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

(1) การเพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

กองทรัสต์ WHAIR จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณีที่กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามมติคณะกรรมการที่วงเงินสูงสุดไม่เกิน 350.00 ล้านบาท ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ WHAIR ใช้วงเงินกู้ยืมจำนวนจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจาก 4,782.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (คิดเป็นร้อยละ 34.44 ของประมาณการสินทรัพย์รวมก่อนการเข้าลงทุน) เป็นประมาณ 5,132.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 33.95 ของประมาณการสินทรัพย์รวมภายหลังการเข้าลงทุน) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเงินกู้ยืมภายหลังการเข้าลงทุนจะเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้สัดส่วนภาระหนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมต่ำกว่าสัดส่วนโดยรวมของกองทรัสต์ WHAIR จึงส่งผลให้สัดส่วนภาระหนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHAIR ภายหลังการลงทุนปรับลดลงจากก่อนการเข้าลงทุน ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่ใช้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการคำนวณเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทนจำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

ทั้งนี้ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมจะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

(2) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด

ตามที่กองทรัสต์ WHAIR จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น WHAIRM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้ออกกองทรัสต์ WHAIR มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (“ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม”) และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) เนื่องจากการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ตัวอย่างผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด	ไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด ใช้สิทธิ ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	ร้อยละ 6.20
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	ร้อยละ 12.41

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ WHAIR ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดและผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution)

นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ทั้งนี้ จำนวนและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

(3) ความเสี่ยงกรณี WHAIR ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

กองทรัสต์ WHAIR อาจมีความเสี่ยงกรณีไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ อันเกิดจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ WHAIR เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และสงคราม รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของนโยบายการค้าระหว่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เข้าพื้นที่ได้ รวมถึง อาจส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ อัตรากำไรสุทธิ เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ หรือ ในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ หรือ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่ากับเจ้าของทรัพย์สินไปอีก 30 ปี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนจากที่คาดการณ์ไว้ ณ วันที่เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHAIR ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาได้นั้น กองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ บอกลีกสัญญา อีกทั้ง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาฉบับนี้และเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิไม่น้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน (เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/หรือ อาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

(4) ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ WHAIR ขึ้นอยู่กับการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

กองทรัสต์ WHAIR มีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา หรือ เงื่อนไขการต่ออายุสัญญายังอาจมีความไม่แน่นอน โดยหากพิจารณาอายุสัญญาเช่าคงเหลือของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าจะมีอายุคงเหลือประมาณ 1.52 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2570) โดยมีสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในแต่ละปีดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน	จำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งใหม่ที่ครบกำหนดอายุ (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่เช่ารวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (ร้อยละ)
ปี 2569	-	-
ปี 2570	14,430	31.64
ปี 2571	24,391	53.81
ปี 2572	-	-
ภายหลังปี 2572	6,598	14.56

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา พบว่า กองทรัสต์ WHAIR มีค่าเฉลี่ยของอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 80.67 (ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 75.00 ปี 2567 เท่ากับร้อยละ 85.00 และปี 2568 เท่ากับร้อยละ 82.00) ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการรักษาฐานผู้เช่าเดิมได้อย่างต่อเนื่องในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีสัญญากับผู้เช่า 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.54 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด (Early Termination) ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวมีกำหนดครบอายุในเดือนกุมภาพันธ์ 2571 ซึ่งยังอยู่ภายในระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่เช่าลงทุน กลไกดังกล่าวจึงเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ WHAIR มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทน เพื่อลดผลกระทบด้านความไม่ต่อเนื่องของรายได้กองทรัสต์ WHAIR ได้ในระดับหนึ่ง

(5) ความเสี่ยงจากฐานะการเงินของผู้เช่าพื้นที่และความไม่แน่นอนของปัจจัยภายนอกในระยะยาว

ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินและความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย ดังนั้น หากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งประสบปัญหาทางธุรกิจหรือการเงิน ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในหรือปัจจัยภายนอกของกิจการ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย หรือ ความผันผวนของอุปสงค์ในภาคอุตสาหกรรม อาจส่งผลให้ผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าได้อย่างสม่ำเสมอ หรืออาจตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ WHAIR โดยตรง นอกจากนี้ ความสามารถในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในระยะยาวตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน 60 ปี ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ไม่อาจคาดการณ์ได้อย่างแน่นอน เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานของโรงงานและคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ หรือในกรณีที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นที่อยู่เหนือการควบคุม อันส่งผลให้ทรัพย์สินไม่เหมาะสำหรับการใช้งานต่อไป เป็นต้น โดยในกรณีกองทรัสต์ WHAIR ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ตามเป้าหมายที่วางไว้

2.3. เปรียบเทียบข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

2.3.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.3.1.1 ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ WHAID

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย WHAID เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี จึงสามารถมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีมาตรฐานการพัฒนาก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นที่อาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว อีกทั้ง เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการสนับสนุนงานด้านการผลิตและการโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่าง ๆ

(2) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

เนื่องจาก กองทรัสต์ WHAIR และกลุ่ม WHAID มีประสบการณ์ในการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดยกลุ่ม WHAID ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ตั้งแต่วันที่ 2559 เป็นต้นมา อีกทั้ง ปัจจุบัน WHAID ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และกลุ่ม WHAID ในช่วงที่ผ่านมาช่วยให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ ของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอาจมีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

(3) มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAIRM จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในส่วนของการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHAIR

2.3.1.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAIRM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAIRM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAIRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เพื่อเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่าง ๆ ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมกับกลุ่ม WHAID

อย่างไรก็ดี ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละรายการ อ้างอิงจากมูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAIRM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.1.3 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAIRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่าง ๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

2.3.1.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

- (1) การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ WHAIRM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้กองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ WHAIRM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHAID เช่น การตรวจสอบ และ/หรือ การสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น
- (2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกอาจทำให้กองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ WHAIRM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัสต์ดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ WHAIRM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรือ อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่กองทรัสต์ WHAIR และ/หรือ WHAIRM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัสต์ของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัสต์ได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ของทรัพย์สิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (3) การมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR

2.3.2 การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.3.2.1 ข้อดีของการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHAID ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้ามากกว่า 30 ปี รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHAID ด้วยตนเอง ดังนั้น การแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นการช่วยให้ WHAIRM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึง การช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติม

(2) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

ปัจจุบัน WHAID ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และ กลุ่ม WHAID ในช่วงที่ผ่านมา อาจช่วยให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมมีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

- (3) อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHAID มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผลตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHAIR กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล อีกทั้ง เนื่องจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHAID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นรายต่อไป ดังนั้น การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนในรอบที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHAIR

2.3.2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนส่งผลให้กองทรัสต์ WHAIR เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAIRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHAID ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใดก็ดี การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAIRM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.1. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 30 ปี และสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (“โครงการ WHA ESIE 1”) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (“โครงการ WHA CIE 1”) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (“โครงการ WHA LP 1”) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (“โครงการ WHA SIL”) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (“โครงการ WHA Rayong 36”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (“โครงการ WHA ESIE 3”) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งมีมูลค่าลงทุนไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

- 3.1.1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 3.1.2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย ได้แก่ AEV และ SIM ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (ไม่เกินวันที่ 1 มกราคม 2570)

โดยที่ AEV และ SIM ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจาก ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อม โรงงานและอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งสามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2570) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ดังนี้

สรุปสมมติฐานโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

สมมติฐาน	AEV	SIM
สมมติฐานทั่วไป		
ระยะเวลาประมาณการ	60 ปี (1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2629)	
พื้นที่เช่าอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> ▪ โครงการ WHA ESIE 1: 7,019 ตร.ม. ▪ โครงการ WHA CIE 1: 4,152 ตร.ม. ▪ โครงการ WHA LP 1: 13,668 ตร.ม. ▪ โครงการ WHA SIL: 9,212 ตร.ม. ▪ โครงการ WHA Rayong 36: 4,680 ตร.ม. ▪ โครงการ WHA ESIE 3: 6,598 ตร.ม. <p>รวม 45,329 ตร.ม.</p>	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ปัจจุบันจนครบสัญญาเช่า เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดให้เท่ากับอัตราค่าเช่าตลาด	
อัตราค่าเช่าตลาด	<p>อัตราค่าเช่าตลาดในปี 2570</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ โรงงาน Detached: 200 บาท/ตร.ม./เดือน ▪ โรงงาน Attached ในโครงการ WHA CIE 1: 190 บาท/ตร.ม./เดือน ▪ โรงงาน Attached ในโครงการ WHA SIL: 170 บาท/ตร.ม./เดือน และ ▪ คลังสินค้า: 150 บาท/ตร.ม./เดือน <p>โดยปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ต่อปี (เริ่มปี 2571)</p>	<p>อัตราค่าเช่าตลาดในปี 2570</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ โรงงาน Detached: 200 บาท/ตร.ม./เดือน ▪ โรงงาน Attached ในโครงการ WHA CIE 1: 190 บาท/ตร.ม./เดือน ▪ โรงงาน Attached ในโครงการ WHA SIL: 170 บาท/ตร.ม./เดือน และ ▪ คลังสินค้า: 150 บาท/ตร.ม./เดือน <p>โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่า ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ปี 2571: เติบโตร้อยละ 1.00 ▪ ปี 2572: เติบโตร้อยละ 1.50 ▪ ปี 2573: เติบโตร้อยละ 2.25 ▪ ปี 2574 – 2589: เติบโตร้อยละ 2.50 ▪ ปี 2590 เป็นต้นไป: เติบโตร้อยละ 2.75 <p>ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการ</p>
อัตราการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ▪ เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ 	
รายได้จากการชดเชย รายได้ค่าเช่า ระยะเวลา 3 ปีแรก	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อัตราค่าเช่าที่ได้รับชดเชยพื้นที่โรงงาน Detached: 200 บาท/ตร.ม./เดือน ▪ อัตราค่าเช่าที่ได้รับชดเชยพื้นที่โรงงาน Attached: 171 บาท/ตร.ม./เดือน และ ▪ อัตราค่าเช่าที่ได้รับชดเชยพื้นที่คลังสินค้า: 145 บาท/ตร.ม./เดือน 	

สมมติฐาน	AEV	SIM
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ปี 2570 – 2574 : ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่รวม ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่รวม	ปี 2570 - 2574 : ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย	ร้อยละ 1.10 ของรายได้พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มเติมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน	ร้อยละ 1.75 ของรายได้พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มเติมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัยภาคที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบำรุงรักษาอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	ปี 2570 เท่ากับร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม โดยปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี (เริ่มปี 2571)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร เท่ากับร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม ▪ ค่าประกันอาคาร ปี 2570 เท่ากับร้อยละ 0.05 ของค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ไม่รวมฐานราก และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี (เริ่มปี 2571) ▪ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิคม	กำหนดสมมติฐานให้กองทัพ WHAIR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับโรงงานประเภท Attached และคลังสินค้าสำหรับทุกพื้นที่เช่า และส่วนโรงงานประเภท Detached กองทัพ WHAIR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิคม ปรับเพิ่มร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี (เริ่มปี 2573)	
สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ปี 2570 – 2574 : ไม่มีค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต ตั้งแต่ปี 2575 เป็นต้นไป: ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าปีที่ 30 (ปี 2599)	80.00 ล้านบาท และภายหลังคำนวณค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องสำหรับการต่อสัญญาเช่าในอัตราร้อยละ 1.10 รวมเป็นจำนวน 80.88 ล้านบาท	
อัตราคิดลด		
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทัพ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2570)

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		AEV	SIM
1	โครงการ WHA ESIE 1	213.90	209.10
2	โครงการ WHA CIE 1	125.00	122.70
3	โครงการ WHA LP 1	342.50	334.80
4	โครงการ WHA SIL	237.50	232.70
5	โครงการ WHA Rayong 36	142.70	139.60
6	โครงการ WHA ESIE 3	199.40	195.70
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID		1,261.00	1,234.60
ราคาในการเข้าทำรายการ		1,234.60	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		2.14	-

ดังนั้น ผลรวมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ 6 โครงการ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 1,234.60 – 1,261.00 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับและสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 1,234.60 ล้านบาท โดยส่วนต่างสูงสุดคิดเป็นจำนวน 26.40 ล้านบาท หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 2.14

3.1.2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี ซึ่ง WHAIR ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาตามอายุของสิทธิการเช่าและรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี รวมเป็นระยะเวลาประมาณการเท่ากับ 60 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 31 ธันวาคม 2629 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดการต่ออายุสิทธิการเช่าระยะยาว)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจาก สัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าพื้นที่ฉบับปัจจุบัน ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้ และร่างสัญญากระทำของกลุ่ม WHAID และเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึง ข้อมูลของทรัพย์สินอื่น ๆ ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR เช่น ผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAIRM และ WHAID และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR เช่น แนวโน้มในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในอนาคต แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHAIR ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เป็นต้น เพื่อใช้สำหรับการประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาสถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

สมมติฐานหลักที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีรายละเอียดดังนี้

(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบัน ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราเดิมที่ร้อยละ 5.50 ทุก 3 ปี เป็นระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ปี 2570 – 2579 และหลังจากนั้นประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราเดิมที่ร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี โดยอ้างอิงจากประมาณการของผู้บริหาร การพิจารณาความสามารถในการขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการในอดีตตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงมุมมองการขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการพิจารณารายได้ส่วนเพิ่มอันเกิดจากกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ
- อัตราการเช่าพื้นที่ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงการพิจารณารายได้ส่วนเพิ่มอันเกิดจากกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ โดยอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2570) เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ ดังนี้

(ร้อยละ)	โรงงาน		คลังสินค้า	หลักการ	
	Detached	Attached			
หลังสิ้นสุดสัญญา - ปีที่ 20	94.51		90.08	อ้างอิงผลการดำเนินงานในอดีต โดยในปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีค่าเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่รายไตรมาส (ไม่รวมการขาดหายรายได้จากเจ้าของทรัพย์สิน) ดังนี้	
	(ร้อยละ)	2566	2567	2568	ค่าเฉลี่ย
	โรงงาน	91.48	94.80	97.25	94.51
	คลังสินค้า	86.05	90.83	93.38	90.08
ปีที่ 21 - 40	90.00			อ้างอิงผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของ	
ปีที่ 41 - 60	85.00				

(ร้อยละ)	โรงงาน		คลังสินค้า	หลักการ
	Detached	Attached		
				คลังสินค้าในจังหวัดชลบุรี ระยอง และสระบุรี รวมถึงการพิจารณา สภาพของสินทรัพย์ที่อาจมีอายุการใช้งานมากขึ้น และ ความเสี่ยง ที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญาหรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงสิ้นสุดอายุ ของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุน เพิ่มเติมในครั้งนี

ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย กล่าวคือ AEV และ SIM อ้างอิงสมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับร้อยละ 95 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ ค่าธรรมเนียมการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี โดยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ โดย ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Operating Expenses) ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าบำรุงรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สิน (Repair and Renovation Costs) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สราง ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR เข้า ลงทุนและการบริหารจัดการใด ๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ WHAIR ต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากเงื่อนไขของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้

 - ปีที่ 1 – 5 กำหนดให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
 - ปีที่ 6 เป็นต้นไป กำหนดให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คือ ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ WHAIR จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผู้ เช่าทรัพย์สิน โดยอัตราค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าจะไม่เกินอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHAIR ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากเงื่อนไขของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมี รายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้

 - กรณีดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าเท่ากับ 0.5 เดือนต่อสัญญา
 - กรณีดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าเท่ากับ 1 เดือนต่อสัญญา

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
 - ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่กองทรัสต์ WHAIR เป็นผู้รับผิดชอบอ้างอิงจากประมาณการของ WHAIRM โดยมีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโรงงานประเภท Attached และคลังสินค้า สำหรับทุกพื้นที่เช่า รวมถึง โรงงานประเภท Detached สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตามข้อมูลจากร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน
 - ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอื่น เช่น ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและปรับปรุงอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายตรวจสอบอาคาร ค่าเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่ายการดูแลรักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายอื่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอื่นอ้างอิงจากประมาณการของ WHAIRM โดยมีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่ไม่มีผู้เช่า โดยกองทรัสต์ WHAIR เป็นผู้รับผิดชอบ โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้
 - ปีที่ 1 – 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้ไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี อ้างอิงจากเงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน
 - ปีที่ 6 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 26.74 บาทต่อพื้นที่เช่า 1 ตารางเมตร อ้างอิงค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อพื้นที่เช่าปี 2568
 - ปีที่ 7 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่โดยมีสมมติฐานดังนี้
 - ปีที่ 1 – 5 กำหนดให้ไม่มีเงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาครั้งใหญ่ เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวอ้างอิงสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHAIR และเจ้าของทรัพย์สิน
 - ปีที่ 6 เป็นต้นไปกำหนดให้เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่เท่ากับร้อยละ 1.50 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- ค่าใช้จ่ายในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าปีที่ 30 จำนวน 80.00 ล้านบาท และภายหลังคำนวณค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องสำหรับการต่อสัญญาเช่า รวมเป็นจำนวน 80.88 ล้านบาท อ้างอิงจากสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHAIR

(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ WHAIR

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของประมาณการมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ณ วันสิ้นสุดงวด)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของประมาณการมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ณ วันสิ้นสุดงวด)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ WHAIR)
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHAIR ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินราคาอิสระประจำปี ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAIRM โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

(4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มทุน ค่าบริการของที่ปรึกษาต่าง ๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงจากประมาณการของ WHAIRM

(5) อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ WHAIR (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

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

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 เท่ากับร้อยละ 3.08 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อายุของพันธบัตรรัฐบาลซึ่งเท่ากับ 20 ปี เนื่องจากเห็นว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวสามารถสะท้อนถึงวัฏจักรทางเศรษฐกิจ (Economic Cycle) ได้

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวน อ้างอิงค่าเบต้าของ กองทรัสต์ WHAIR (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.77

R_m = อัตราผลตอบแทนตลาด อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีผลตอบแทนรวมของตลาดหลักทรัพย์ฯ (TRI) ย้อนหลัง 20 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.39 (ที่มา: www.set.or.th) และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราผลตอบแทนตลาดซึ่งเท่ากับ 20 ปี เนื่องจากเห็นว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวสามารถสะท้อนถึงวัฏจักรทางเศรษฐกิจ (Economic Cycle) ได้

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 3.08
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 7.31
β (3)	0.77
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 8.73

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.73 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.46 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 2.23 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHAIR
- t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก กองทรัสต์ WHAIR ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ WHAIR โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งเท่ากับร้อยละ 35.00

การคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์ WHAIR

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 8.73
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 2.23
D/(D+E) (3)	ร้อยละ 35.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	ร้อยละ 6.46

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สิน สำหรับการเข้าลงทุน ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHAIR สำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม

(ล้านบาท)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580 - 2629
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	98.97	98.31	98.55	99.20	101.79	103.08	103.76	106.95	108.75	109.46	112.58 - 226.14
รายได้ชดเชยรายได้ค่าเช่า	1.17	4.30	5.30	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	100.15	102.61	103.85	99.20	101.79	103.08	103.76	106.95	108.75	109.46	112.58 - 226.14
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(10.73)	(14.07)	(12.97)	(12.66)	(15.55)	(19.48)	(18.70)	(21.92)	(20.84)	(20.02)	(21.40) - (116.71) ¹
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	89.41	88.53	90.88	86.53	86.24	83.60	85.06	85.03	87.91	89.44	30.32¹ - 172.59
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	1,467.73										
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	(60.97)										
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	1,406.75										

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงค่าใช้จ่ายและกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานของ WHAIR ปี 2599 ซึ่งเป็นปีที่กองทรัสต์ WHAIR ต่อยุติอายุสัญญาสิทธิการเช่าอีก 30 ปีสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 1,406.75 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ 1,234.60 ล้านบาท เท่ากับ 172.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.14

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

รายละเอียด	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
ปัจจัยที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	1,359.18 - 1,454.32
กรณีฐาน	1,406.75
ปัจจัยที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่าภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 จากกรณีฐาน	1,319.42 - 1,501.66

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 1,319.42 - 1,501.66 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	1,234.60 – 1,261.00	2.14
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,319.42 - 1,501.66	6.87 - 21.63

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ WHAIR ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR ในการประมาณการและนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHAIR ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามการเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 1,319.42 - 1,501.66 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 1,234.60 ล้านบาทต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.2.1. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขจากร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID อันได้แก่ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ร่างสัญญาต่อทำหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน ร่างสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน และร่างสัญญาตกลงกระทำการของ WHAID ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจาก เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้กองทรัสต์ WHAIR ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR โดยรวม และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ เช่น

- เจ้าของทรัพย์สินตกลงให้กองทรัสต์ WHAIR เช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี พร้อมคำมั่นจะให้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญเช่นเดียวกับสัญญาเช่าฉบับแรก โดยกองทรัสต์ WHAIR สามารถใช้สิทธิต่ออายุได้โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวเอื้อให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้ในระยะยาว
- ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจ้างของทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยกำหนดวงเงินจ้างในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจ้างอย่างสูงไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจ้างในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้
- ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์ WHAIR ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพัน หรือการกระทำใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ WHAIR ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าในระยะเวลา 30 ปี และสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้ให้เช่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และอาจก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าได้ เฉพาะในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า
- เจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบันที่มีอยู่กับเจ้าของทรัพย์สินก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าผูกพันเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ WHAIR ในฐานะผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการรายใหม่ เจ้าของทรัพย์สินจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่กองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับไว้ล่วงหน้า ภายหลังการหักหนี้ที่ผู้เช่าพื้นที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บางรายไม่ได้ลงนามในหนังสือแปลงหนี้และกองทรัสต์

WHAIR ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ เจ้าของทรัพย์สินยังคงมีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวและนำส่งผลประโยชน์รวมทั้งเงินประกันการเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกลไกดังกล่าวช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถสืบทอดสิทธิและประโยชน์จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมได้อย่างต่อเนื่องและครบถ้วน

- ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ขณะที่กองทรัสต์ WHAIR รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดิน และค่าอากรแสตมป์
- เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดแยกตามประเภทและที่ตั้งของทรัพย์สิน รวมทั้งจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีผู้เช่ามีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ตกลงกัน (ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน) อันเป็นกลไกที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านรายได้ของกองทรัสต์ WHAIR ในช่วงระยะแรกของการลงทุน
- เจ้าของทรัพย์สินรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (อาทิ หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย โครงสร้างอาคาร) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ซึ่งเป็นการคุ้มครองกองทรัสต์ WHAIR จากภาวะค่าใช้จ่ายขนาดใหญ่ในช่วงต้นของการลงทุน

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม

3.2.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่าง ๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHAID ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHAIR นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดในลักษณะเดียวกันกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนในรอบที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHAIR

- การกำหนดระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก 10 ปี และต่ออายุโดยอัตโนมัติคราวละ 10 ปี โดยอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อต่ออายุจะปรับเป็นร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุของกองทรัสต์ WHAIR ทั้งนี้

คู่สัญญาตกลงว่าค่าจ้างบริหารต่อปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR จะต้องไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- การกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุน โดยเกณฑ์รายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้าในรอบ 6 ปีแรกจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจะปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆ 6 ปี (ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์) พร้อมระบุข้อยกเว้นกรณีเหตุสุดวิสัยและกรณีที่อุตสาหกรรมโดยรวมมีรายได้ลดลงเกินร้อยละ 15.00 ซึ่งเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานในลักษณะเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในรอบที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHAIR
- การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีและเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี พร้อมเสนอแผนการดำเนินงานล่วงหน้า 5 ปี เฉพาะในส่วนที่เป็น การปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งเป็นกลไกที่เสริมการกำกับดูแลและความโปร่งใสในการบริหารทรัพย์สิน (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)
- การกำหนดเหตุการณ์บอกเลิกสัญญาที่ครอบคลุมและคุ้มครองกองทรัสต์ WHAIR อาทิ กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือล้มละลาย รวมทั้งกรณีผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ตามที่ระบุไว้ในพิจารณาผลการดำเนินงาน
- การกำหนดข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ WHAIR ว่าตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า WHAID จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ มีความเหมาะสม

ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ภายหลังจากการลงทุน ดังนี้
 - ทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2570) เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับพื้นที่โรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
 - ผู้เช่าของโครงการมีการกระจายตัวอยู่ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจยานยนต์ และธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค และอื่น ๆ ซึ่งสะท้อนถึงการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ค่าเช่าและลดการพึ่งพาผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นหลัก
 - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดระยองซึ่งเป็นหนึ่งในเส้นทางคมนาคมและโลจิสติกส์สายหลักที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครกับพื้นที่อุตสาหกรรมสำคัญในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และจังหวัดสระบุรีซึ่งเป็นเส้นทางที่เชื่อมสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมต้นน้ำที่สำคัญของประเทศ
 - อ้างอิงข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ WHAIR อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2566 - ไตรมาส 1 2569 ของโรงงานในจังหวัดชลบุรี ระยะเวลา อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 94 - 98 และจังหวัดสระบุรี อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 72 - 100 ตามลำดับ นอกจากนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2566 - ไตรมาส 1 2569 ของคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรี ระยะเวลา อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 86 - 94
2. ตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 (วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งจัดทำโดย WHAIRM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต พบว่า ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุนประมาณ 0.574 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะปรับตัวสูงขึ้นเป็นประมาณ 0.577 บาทต่อหน่วย (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)
3. กองทรัสต์ WHAIR มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในอนาคต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4. การลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าโดยเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ได้ทันที
5. ราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ที่ไม่เกิน 1,234.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าต่อสัญญาสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80.00 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ราคาเข้าลงทุนดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดเท่ากับ 1,319.42 - 1,501.66 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHAIR ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ เช่น WHAID และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อโต้แย้งและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. กองทรัสต์ WHAIR จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณีที่กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะมีวงเงินกู้สูงสุดสำหรับการเข้าลงทุนไม่เกิน 350.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาระหนี้สินของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นจาก 4,782.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.44 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นประมาณ 5,132.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 33.95 ของสินทรัพย์รวม (ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุน) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึง การดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
2. กองทรัสต์ WHAIR จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนไม่เกิน 150.00 ล้านหน่วย ทั้งนี้ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม และส่วนที่เหลือจะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไป โดย

การเพิ่มทุนดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในด้านสัดส่วนการถือหุ้นหน่วย (Control Dilution) ในกรณีที่กองทรัสต์ WHAIR ไม่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งจำนวน หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

3. กองทรัสต์ WHAIR อาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตามแผน อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอกที่ควบคุมไม่ได้ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งอาจกระทบต่อผู้เช่า อัตราค่าเช่า อัตราการต่ออายุสัญญาเช่า และอัตราการเช่า รวมถึงกรณีทรัพย์สินเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือกรณีไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีได้ อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHAIR ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าได้นั้น กองทรัสต์ WHAIR มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และมีสิทธิในการบังคับจำนวนทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ บอกลีกสัญญา อีกทั้ง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) (เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)
4. กองทรัสต์ WHAIR มีความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญาเมื่อครบกำหนด โดยอายุสัญญาเช่าคงเหลือถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าจะมีอายุคงเหลือประมาณ 1.52 ปี นับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2570) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดกระจายตัวตั้งแต่ปี 2569 จนถึงภายหลังปี 2572 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHAIR มีค่าเฉลี่ยอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 80.67 ซึ่งสะท้อนความสามารถในการรักษารฐานผู้เช่าเดิม
5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAIRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่าง ๆ กับ WHAID ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHAID ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID เพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHAIR และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ

การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. การช่วยให้ WHAIRM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึงกองทรัสต์ WHAIR มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHAID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้ามากกว่า 30 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR มากกว่า เมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างบริษัท และ กลุ่ม WHAID ในช่วงที่ผ่านมา
3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHAID มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผลตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHAIR กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAIRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHAID ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAIRM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHAID ที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHAIR และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี้อยู่ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทรัสต์ WHAIR ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัทรายย่อยของกองทรัสต์ WHAIR เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAIRM WHAID และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นบริษัทในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้อยู่ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ WHAIR ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ WHAIR

ขอแสดงความนับถือ

 JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED



(นางสาวนฤพร พ่วงศิริ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง WHAIR อินด์ัสเตรียล

1. ประวัติและความเป็นมาของ WHAIR

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง WHAIR อินด์ัสเตรียล (“WHAIR” หรือ “กองทรัสต์ WHAIR”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

ปี 2559

- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง WHAIR (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช HREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง
- วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 หลักทรัพย์ WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”) เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ปี 2561

- วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- วันที่ 9 ตุลาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สอง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2562

- วันที่ 14 สิงหาคม 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2563

- วันที่ 14 สิงหาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2564

- วันที่ 30 สิงหาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2565

- วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ทางกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์สเตอร์ียล” และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ จาก “HREIT” เป็น “WHAIR”
- วันที่ 30 สิงหาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ปี 2566

- ในเดือนมิถุนายน 2566 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ ให้เป็น 1 ใน 15 หลักทรัพย์ที่เป็น “บริษัท วิถียั่งยืนที่นำลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีแรก
- วันที่ 30 สิงหาคม 2566 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2567

- ในเดือนมิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ ให้เป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์ที่เป็น “บริษัท วิถียั่งยืนที่นำลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีที่สอง
- วันที่ 28 สิงหาคม 2567 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 31 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

ปี 2568

- วันที่ 28 สิงหาคม 2568 TRIS ได้คงอันดับเครดิตของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 2 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินสามารถดูได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

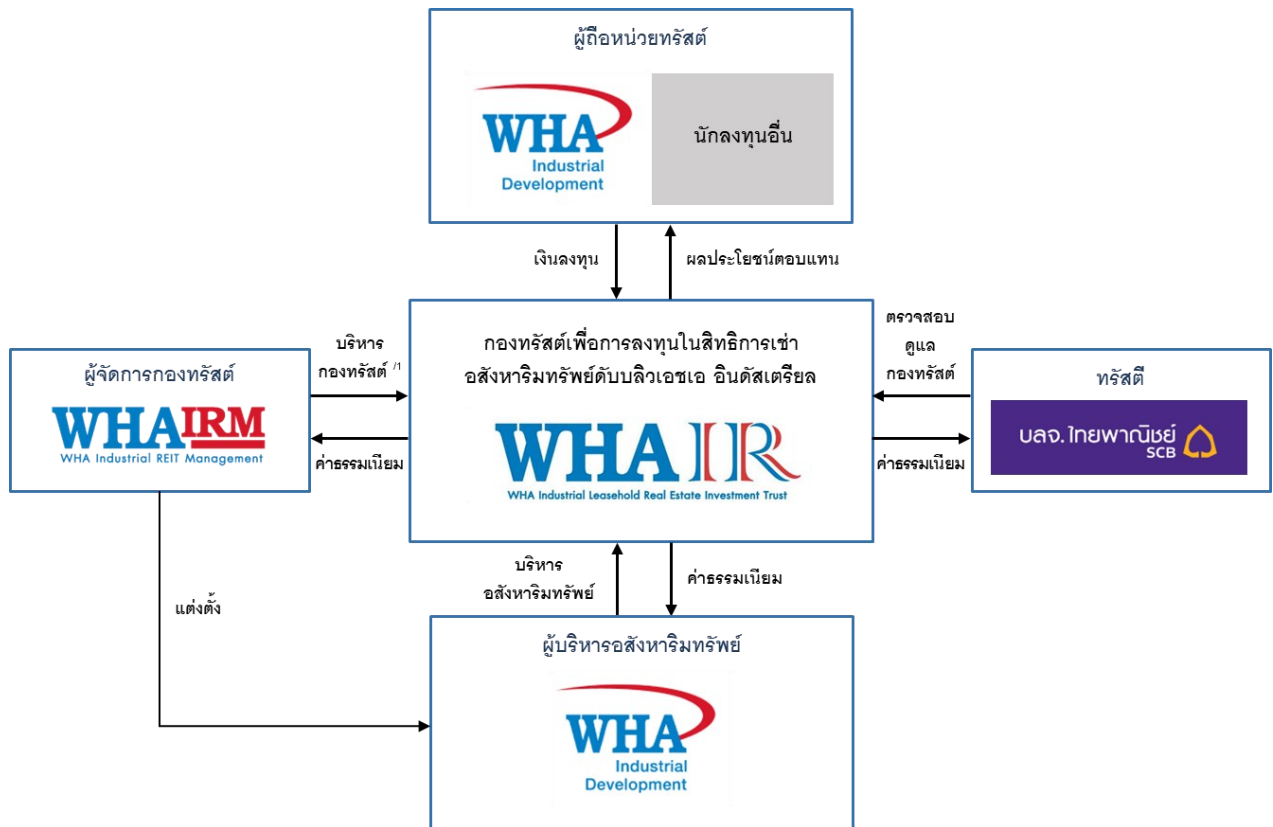
ข้อมูลสรุปของกองทรัสต์ WHAIR มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“WHARM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,378,057,530.64 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHAIR

กองทรัสต์ WHAIR จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยกองทรัสต์ WHAIR จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHAIR จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์ WHAIR ปรากฏตามแผนภาพดังต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดการของ WHAIR



หมายเหตุ: /1 การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการกองทรัสต์ WHAIR ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้ง	:	18 อาคาร1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร 10900
ทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	:	<ul style="list-style-type: none"> SCBAM เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ หน้าที่ของ SCBAM ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การ

		เปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์ อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ SCBAM ณ วันที่ 28 เมษายน 2568 มีดังนี้		
		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
		1 บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)	19,999,998	100.00
		2 น.ส. อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00
		3 นายดรณภรณ์ ปันเปี่ยมราษฎร์	1	0.00
		รวม	20,000,000	100.00
		ที่มา: BOL		

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105558056893		
วันที่จดทะเบียน	:	31 มีนาคม 2558		
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2101 ชั้น 21 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540		
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	ทุนจดทะเบียน 35,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 30,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 3,500,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท		
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	:	WHAIRM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ใน ฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHAIR คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนด กลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การ กำกับกรปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำ รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAIRM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้		
		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
		1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
		2 น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	1	0.0001
		3 น.ส. จีรพร จารุกรสกุล	1	0.0001
		รวม	3,500,000	100.0000
		ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR		
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAIRM มีดังนี้		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์
		2	นายไกรศักดิ์ วัฒนศิริโรจน์
		3	นายศุภมิตร เตชะมนตรีกุล
หมายเหตุ: ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2569 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2569 นายพรเทพ รัตนตรัยภพ ถึง กำหนดที่จะออกจากกรรมการตามวาระ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติแต่งตั้ง นายศุภมิตร เตชะมนตรีกุล เป็น กรรมการอิสระแทน นายพรเทพ รัตนตรัยภพ			
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAIRM มีดังนี้	
		รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1	น.ส.จรรยา สติมานนท์
		2	น.ส.ปยุตยาภา ศรีวิจิตร
		3	น.ส.บุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล
		4	นายณัฐวิวัฒน์ เพียรกิจสกุล
ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIRM			

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536000676
วันที่จดทะเบียน	:	12 กรกฎาคม 2536
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-25 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	ทุนจดทะเบียน จำนวน 6,000,000,000.00 บาท และทุนชำระแล้ว 3,882,074,476.40 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,705,186,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.40 บาท
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	:	WHAID ประกอบธุรกิจให้เช่าและขายที่ดิน อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรม การบริการสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ 1. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business) ดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และโครงการระเบียบเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้าอย่าง

	<p>ครบครัน อาทิ ถนน ระบบระบายน้ำฝนและป้องกันน้ำท่วม ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ตและเสาสัญญา 5G</p> <p>2. ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Business) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ กลุ่ม WHAUP ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม รวมถึงน้ำประเภทอื่น ๆ เช่น น้ำปราศจากแร่ธาตุ และการบริหารจัดการน้ำเสีย ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม นอกจากนี้ กลุ่ม WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ทั้งในแบบที่ดำเนินการเองในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และในรูปแบบการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)</p> <p>ทั้งนี้ WHAID ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่น ๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินราคาอิสระของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 																																								
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="454 1429 1422 2007"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด</td> <td>8,350,691,132</td> <td>86.04</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</td> <td>1,213,148,274</td> <td>12.50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายสวัสดิ์ หอรุ่งเรือง</td> <td>64,803,500</td> <td>0.67</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>น.ส.นุชนารถ หอรุ่งเรือง</td> <td>15,927,250</td> <td>0.16</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายบวรเวช สุขประเสริฐ</td> <td>7,052,000</td> <td>0.07</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นายไสว หอรุ่งเรือง</td> <td>5,139,000</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นายคัมภีร์ อัมรัตน์</td> <td>5,000,000</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>นายธนากร มาเสถียร</td> <td>5,000,000</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>นายประยุทธ์ เขียววัฒนา</td> <td>4,000,000</td> <td>0.04</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด	8,350,691,132	86.04	2	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,213,148,274	12.50	3	นายสวัสดิ์ หอรุ่งเรือง	64,803,500	0.67	4	น.ส.นุชนารถ หอรุ่งเรือง	15,927,250	0.16	5	นายบวรเวช สุขประเสริฐ	7,052,000	0.07	6	นายไสว หอรุ่งเรือง	5,139,000	0.05	7	นายคัมภีร์ อัมรัตน์	5,000,000	0.05	8	นายธนากร มาเสถียร	5,000,000	0.05	9	นายประยุทธ์ เขียววัฒนา	4,000,000	0.04
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																						
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด	8,350,691,132	86.04																																						
2	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,213,148,274	12.50																																						
3	นายสวัสดิ์ หอรุ่งเรือง	64,803,500	0.67																																						
4	น.ส.นุชนารถ หอรุ่งเรือง	15,927,250	0.16																																						
5	นายบวรเวช สุขประเสริฐ	7,052,000	0.07																																						
6	นายไสว หอรุ่งเรือง	5,139,000	0.05																																						
7	นายคัมภีร์ อัมรัตน์	5,000,000	0.05																																						
8	นายธนากร มาเสถียร	5,000,000	0.05																																						
9	นายประยุทธ์ เขียววัฒนา	4,000,000	0.04																																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		10	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนไทย จำกัด (มหาชน)	3,876,000	0.04
			รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,674,637,156	99.67
			ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	30,549,035	0.33
			รวมทั้งหมด	9,705,186,191	100.00
		ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ WHAID			
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAID มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	ประธานคณะกรรมการบริษัท	
		2	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ	
		3	นายกฤษฎา บุญราช	กรรมการอิสระ	
		4	นายพสุ โลหารชุน	กรรมการอิสระ	
		5	น.ส.ดวงใจ อิศรางกูรจินดา	กรรมการอิสระ	
		6	นางพรรณิ วรภูมิจงสถิต	กรรมการอิสระ	
		7	นายวีระชัย วีระเมธีกุล	กรรมการอิสระ	
		8	นายปจวิฑ พงษ์ศิริวาทย์	กรรมการ	
		ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ WHAID			
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAID ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร	
		2	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร	
		3	นายไกรลักษณ์ อิศรางกูรจินดา	กรรมการบริหาร	
		4	นายปจวิฑ พงษ์ศิริวาทย์	กรรมการบริหาร	
		5	นายณัฐพรพรข ตันบุญเอก	กรรมการบริหาร	
		6	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร	
		ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ WHAID			

3. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHAIR

กองทรัสต์ WHAIR มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

3.1. อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นเข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า "WHAID") (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า "พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม")
- (2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมของ WHAID
- (3) พื้นที่นอกเหนือจาก (1) และ (2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทริสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และ WHAIR แล้วเท่านั้น

3.2. พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 3.1 ดังกล่าว และ

3.3. อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ 3.1. และ 3.2 ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ 3.1 และ 3.2 ดังกล่าว

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 3 ประเภทธุรกิจหลัก ได้แก่

(1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อหมายาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโต

ของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 - 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 - 60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 - 124 เมตร สำหรับพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 - 5.0 ตันต่อ ตร.ม.

(2) **อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building**

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคา ทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคากระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กำแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 - 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 - 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 - 72 เมตร พื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 - 5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูงซึ่งเหมาะกับการเข้า - ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

(3) **อาคารคลังสินค้าให้เช่า**

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready - Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 - 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 - 118 เมตร พื้นที่อาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อ ตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า - ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 170 ยูนิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนแล้ว				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)		
โรงงาน						
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	193-0-73.06	169,412	45	68,419	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561 14 ธันวาคม 2563 27 ธันวาคม 2565 4 ธันวาคม 2567	5,521,685,547
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 1 (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
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ 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 (Hi-Tech Kabin)	0-2-56.5	1,152	1	-	27 ธันวาคม 2565	27,611,129
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)	5-1-23	5,000	1	-	4 ธันวาคม 2567	147,311,637

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนแล้ว				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)		
ดื่บปลิวเอชเอ โฉจิสติคส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	7-2-19.5	12,260	1	-	4 ธันวาคม 2567	329,930,772
รวม	320-3-96.73	318,586	136	122,434		10,055,866,878
คลังสินค้า						
ดื่บปลิวเอชเอ โฉจิสติคส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.5	25,664	4	9,936	23 พฤศจิกายน 2559 27 ธันวาคม 2565	664,110,216
ดื่บปลิวเอชเอ โฉจิสติคส์พาร์ค 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
ดื่บปลิวเอชเอ โฉจิสติคส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	4-3-92.0	8,088	2	-	4 ธันวาคม 2567	176,988,398
ดื่บปลิวเอชเอ โฉจิสติคส์พาร์ค 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	100-1-4.77	150,404	34	57,214		3,832,143,879
รวมทั้งโรงงานและคลังสินค้า	421-1-1.50	468,990	170	179,648		13,888,010,757

ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

4. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ WHAIR ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHAIR

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 1,058,806,116 หน่วย โดยมีรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียน ณ วันที่ 16 มีนาคม 2569 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ WHAIR ณ วันที่ 16 มีนาคม 2569

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	180,867,109	17.08
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	68,780,952	6.50
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,600,471	4.59
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	2.74
5	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	22,800,000	2.15
6	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,168,000	1.43
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,673,797	1.39
8	นางนุชรา วายากรณวิจิตร	13,108,300	1.24
9	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	11,241,500	1.06
10	กองทุนเปิดปรีนซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	9,987,700	0.94
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	414,280,299	39.13
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	644,525,817	60.87
	รวม	1,058,806,116	100.00

ที่มา: SETSMART

6. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด สำหรับปี 2566 – 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และไตรมาส 1 ปี 2569 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR สำหรับปี 2566 – 2568 และ ไตรมาส 1 ปี 2569

WHAIR	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
	2566	2567	2568	2569
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	12,664.42	13,484.13	13,209.94	13,200.12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367.85	475.44	603.21	602.08
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	28.00	30.42	30.37	21.85
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.12	22.32	26.18	31.59
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่า ดำเนินงาน	23.76	24.86	26.16	23.60
สินทรัพย์อื่น	3.17	3.58	3.11	3.88
รวมสินทรัพย์	13,109.32	14,040.76	13,898.97	13,883.12
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33.34	74.03	43.91	34.46
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14.94	18.20	11.03	11.19
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	238.83	253.00	266.14	259.79
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	4,334.21	4,753.99	4,764.02	4,766.52
หนี้สินอื่น	12.83	73.63	14.82	19.40
รวมหนี้สิน	4,634.15	5,172.85	5,099.91	5,091.35
สินทรัพย์สุทธิ	8,475.17	8,867.91	8,799.06	8,791.77
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	7,790.29	8,468.83	8,468.83	8,468.83
กำไรสะสม	684.88	399.08	330.23	322.94
สินทรัพย์สุทธิ	8,475.17	8,867.91	8,799.06	8,791.77

WHAIR	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค. - มี.ค.	
	2566	2567	2568	2568	2569
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	833.75	876.77	989.56	248.48	247.46
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.92	5.92	5.97	1.49	1.50
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	30.12	27.72	18.62	5.87	0.07
รายได้ดอกเบี้ย	2.15	2.89	2.55	0.63	0.58

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHAIR	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค. - มี.ค.	
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2566	2567	2568	2568	2569
รวมรายได้	871.93	913.31	1,016.70	256.47	249.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20.70	20.74	22.17	5.43	5.38
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	20.70	20.62	20.60	5.06	5.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.54	2.53	2.76	0.68	0.68
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	45.98	51.84	55.02	13.44	14.76
ค่าใช้จ่ายอื่น	39.39	44.46	50.04	9.96	7.06
ต้นทุนทางการเงิน	181.54	190.47	178.27	47.59	28.36
รวมค่าใช้จ่าย	310.83	330.65	328.86	82.14	61.26
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561.10	582.66	687.84	174.33	188.35
รายการขาดทุนสุทธิจากเงิน ลงทุน					
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(154.88)	(266.21)	(274.19)	71.39	(9.82)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ จากเงินลงทุน	(154.88)	(266.21)	(274.19)	71.39	(9.82)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	406.22	316.44	413.65	245.72	178.53

WHAIR	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค. - มี.ค.	
งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	2566	2567	2568	2568	2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	628.40	(199.48)	780.56	102.46	212.60
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(714.62)	307.07	(652.80)	(107.47)	(213.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน สดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(86.22)	107.59	127.77	(5.02)	(1.13)

WHAIR	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568	2569
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.92	8.38	8.31	8.30
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.43	0.30	0.39	0.17
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.66	5.51	6.23	1.56
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	35.35	36.84	36.69	36.67

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHAIR	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568	2569
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.55	0.58	0.58	0.58

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHAIR

ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้รวมเท่ากับ 871.93 ล้านบาท 913.31 ล้านบาท และ 1,016.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 833.75 ล้านบาท 876.77 ล้านบาท และ 989.56 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 95.62 ร้อยละ 96.00 และร้อยละ 97.33 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในปี 2567 และ 2568 นั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 และ จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2569 กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้รวมเท่ากับ 256.47 ล้านบาท และ 249.61 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 248.48 ล้านบาท และ 247.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.89 และ ร้อยละ 99.14 ของรายได้รวม ซึ่งการลดลงของรายได้งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจากการสิ้นสุดระยะเวลาการขาดจ่ายรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีค่าใช้จ่าย เท่ากับ 310.83 ล้านบาท 330.65 ล้านบาท และ 328.86 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในปี 2567 เป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปลายปี 2566 ทั้งนี้ สำหรับปี 2568 การลดลงของค่าใช้จ่ายมีสาเหตุมาจากต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงในระหว่างปี 2568 ขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้น และจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2569 กองทรัสต์ WHAIR มีค่าใช้จ่าย เท่ากับ 82.14 ล้านบาท และ 61.26 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากการที่กองทรัสต์สามารถเจรจาเพื่อปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับสถาบันการเงิน ประกอบกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับลดลง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน เท่ากับ 561.10 ล้านบาท 582.66 ล้านบาท และ 687.84 ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2569 เท่ากับ 174.33

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ล้านบาท และ 188.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ WHAIR มีรายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในปี 2566 - 2568 เท่ากับ (154.88) ล้านบาท (266.21) ล้านบาท และ (274.19) ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2569 เท่ากับ 71.39 ล้านบาท และ (9.82) ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 406.22 ล้านบาท 316.44 ล้านบาท และ 413.65 ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2569 เท่ากับ 245.72 ล้านบาท และ 178.53 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 และวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHAIR มีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,109.32 ล้านบาท 14,040.76 ล้านบาท 13,898.97 ล้านบาท และ 13,883.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 12,664.42 ล้านบาท 13,484.13 ล้านบาท 13,209.94 ล้านบาท และ 13,200.12 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 96.61 ร้อยละ 96.04 ร้อยละ 95.04 และร้อยละ 95.08 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ WHAIR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 และวันที่ 31 มีนาคม 2569 ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 โครงการ และโครงการโลจิสติกส์พาร์ค 4 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 และวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHAIR มีหนี้สินรวมจำนวน 4,634.15 ล้านบาท 5,172.85 ล้านบาท 5,099.91 ล้านบาท และ 5,091.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ กองทรัสต์ WHAIR มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 4,334.21 ล้านบาท 4,753.99 ล้านบาท 4,764.02 ล้านบาท และ 4,766.52 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 93.53 ร้อยละ 91.90 ร้อยละ 93.41 และร้อยละ 93.62 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ และเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 238.83 ล้านบาท 253.00 ล้านบาท 266.14 ล้านบาท และ 259.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.15 ร้อยละ 4.89 ร้อยละ 5.22 และร้อยละ 5.10 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

กองทรัสต์ WHAIR มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 และวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 8,475.17 ล้านบาท 8,867.91 ล้านบาท 8,799.06 ล้านบาท และ 8,791.77 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 7,790.29 ล้านบาท 8,468.83 ล้านบาท 8,468.83 ล้านบาท และ 8,468.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 91.92 ร้อยละ 95.50 ร้อยละ 96.25 และร้อยละ 96.33 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 684.88 ล้านบาท 399.08 ล้านบาท 330.23 ล้านบาท และ 322.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.08 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 3.75 และร้อยละ 3.67 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2566 - 2568 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิจำนวน 86.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.59 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 127.77 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์ WHAIR มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานจำนวน 628.40 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 406.22 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2567 กองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHAIR มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (199.48) ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 316.44 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,085.92 ล้านบาท และในปี 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 780.56 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 413.65 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHAIR มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 212.60 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินมัดจำรับจากลูกค้า

ขณะเดียวกัน สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHAIR มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ (714.62) ล้านบาท 307.07 ล้านบาท และ (652.80) ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2566 ของกองทรัสต์ WHAIR มีส่วนประกอบหลัก ได้แก่ เงินสดลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 505.67 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายต้นทุนทางการเงิน 174.81 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 34.14 ล้านบาท สำหรับปี 2567 เงินสดเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 410.00 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 678.54 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 602.25 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายต้นทุนทางการเงิน 178.20 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1.03 ล้านบาท สำหรับปี 2568 รายการเงินสดลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 482.50 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายต้นทุนทางการเงิน 168.75 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1.56 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHAIR มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 213.72 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน

7. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในกองทรัสต์ WHAIR มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้า ดังนั้นการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHAIR จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

7.1 เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การลงทุนรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การใช้จ่ายภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวและการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างกลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาเกษตรกรรม และสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารชะลอตัวลง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 โดยคาดว่ากรอบบริโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย ร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ร้อยละ	2567	2568					2569
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.9	2.4	3.1	2.8	1.2	2.5	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม ^{1/}	(0.3)	4.9	4.6	5.8	1.4	8.1	1.8
ภาคเอกชน	(1.9)	3.5	(0.9)	4.1	4.5	6.5	1.9
ภาครัฐ	4.5	8.9	25.7	10.2	(5.3)	13.3	1.7
การบริโภคเอกชน	4.4	2.7	2.4	2.5	2.5	3.3	2.1
การอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล	2.6	0.6	3.4	2.4	(3.9)	1.3	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	5.9	12.7	15.4	14.9	11.5	9.4	2.0
ปริมาณ ^{2/}	4.4	12.0	14.5	14.4	10.9	8.3	1.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	5.6	13.0	6.2	15.8	12.2	17.5	3.2
ปริมาณ ^{2/}	4.8	9.7	2.7	14.2	8.9	13.0	1.7
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	2.2	3.1	8.6	1.1	2.2	0.6	2.4
เงินเฟ้อ	0.4	(0.1)	1.1	(0.3)	(0.7)	(0.5)	(-0.3) - 0.7

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 ของ NESDC ฉบับวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

^{2/} ฐานข้อมูลดุลการค้าระหว่างเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ปัจจัยสนับสนุน

- (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ยังมีแนวโน้มการขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยมี ปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของฐานรายได้ของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งตลาดแรงงานที่ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวตามการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานนอกภาคเกษตรและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินยังคงผ่อนคลาย เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวดีขึ้น ตามการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2567 - 2568 ที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 72.8 และร้อยละ 36.0 ตามลำดับ โดยเฉพาะการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และยานยนต์และชิ้นส่วน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 50.7 ของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมในปี 2568 ประกอบกับการขยายตัวเร่งขึ้นของการนำเข้าสินค้าทุน และสินค้าวัตถุดิบและชิ้นกลางนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ขณะเดียวกัน ภาคการลงทุนก่อสร้างยังมีแนวโน้มขยายตัวตามหมวดไม้ใช้ที่อยู่อาศัย ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม สะท้อนจากข้อมูลพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 โดยเฉพาะในเขตอุตสาหกรรม ที่ขยายตัวร้อยละ 12.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 6.9 ในไตรมาสก่อน

หน้า สอดคล้องกับข้อมูลจำนวนโรงงาน และพื้นที่ตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 และร้อยละ 8.7 ณ สิ้นปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ตามลำดับ

- (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนการใช้จ่ายภาครัฐบาล ดังนี้ (1) กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 ที่วงเงิน 2.45 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 1.80 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6) และรายจ่ายลงทุน 6.49 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 14.8) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากสมมติฐานอัตราเบิกจ่ายที่คาดว่าจะได้ในกรณีฐานสำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2569 ที่ร้อยละ 90.6 แบ่งเป็นงบรายจ่ายประจำร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 70 ตามลำดับ ส่งผลให้คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 2.22 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 1.76 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3) และรายจ่ายลงทุน 4.54 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 18.2) และ (2) กรอบงบประมาณรายจ่ายเหลือมประจำปีงบประมาณ 2569 รวมทั้งสิ้น 2.09 แสนล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 3.03 หมื่นล้านบาทและรายจ่ายลงทุน 1.78 แสนล้านบาทคิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 4.2 และลดลงร้อยละ 9.8 ตามลำดับ สำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2570 ในกรณีฐานคาดว่าจะมีความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณ 1 ไตรมาสจากการเปลี่ยนผ่านของรัฐบาล ส่งผลให้ในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2570 คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายร้อยละ 20.3 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน เบิกจ่ายร้อยละ 25.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ และ (3) งบประมาณภายใต้รายการค่าใช้จ่ายเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งวงเงินรวม 130,955 ล้านบาท ที่คาดว่าจะมีงบประมาณในส่วนที่เหลือประมาณ 43,482 ล้านบาท จะมีการเบิกจ่ายภายในครึ่งแรกของปี 2569
- (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายรับจากการท่องเที่ยว สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations World Tourism Organization) ที่ประเมินว่าการท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 3 - 4 และภูมิภาคที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ "Thailand's Grand Comeback 2026" ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า
- (4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูกซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของภาคการเกษตร ท่ามกลางแนวโน้มการปรับเข้าสู่สภาวะเป็นกลาง (Neutral) ของสถานการณ์เออนโซนับตั้งแต่ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน 2569 ส่งผลให้ปริมาณน้ำใช้การได้จริงในเขื่อน และอ่างเก็บน้ำ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 อยู่ที่ร้อยละ 46 ของระดับน้ำเก็บกักรวม เทียบกับร้อยละ 39 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของปริมาณผลผลิตจะส่งผลให้ระดับราคาสินค้าเกษตรมีแนวโน้มปรับตัวลดลง สอดคล้องกับแนวโน้มราคาสินค้าเกษตรใน ตลาดโลกที่ปรับตัวลดลงท่ามกลางแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก

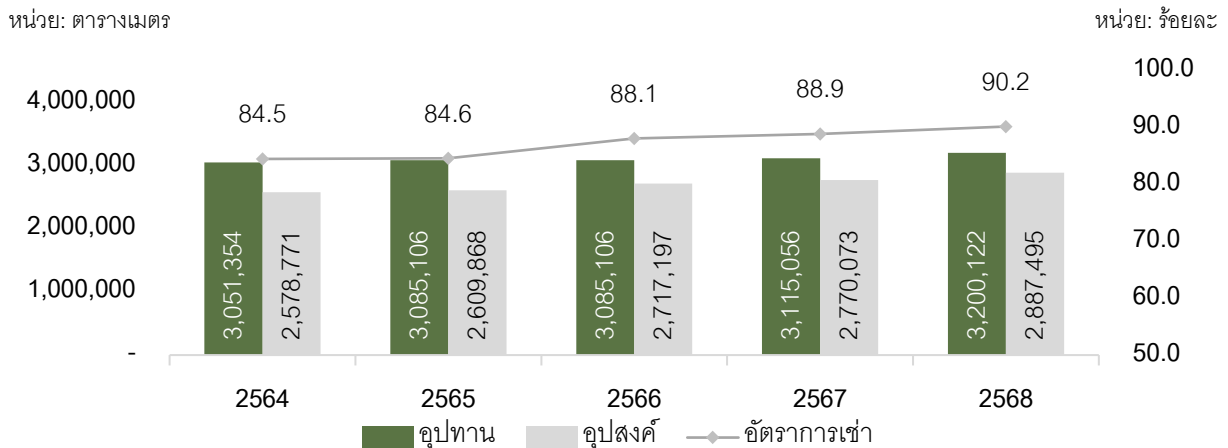
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

7.2 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

7.2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568

(1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าปี 2564 - 2568

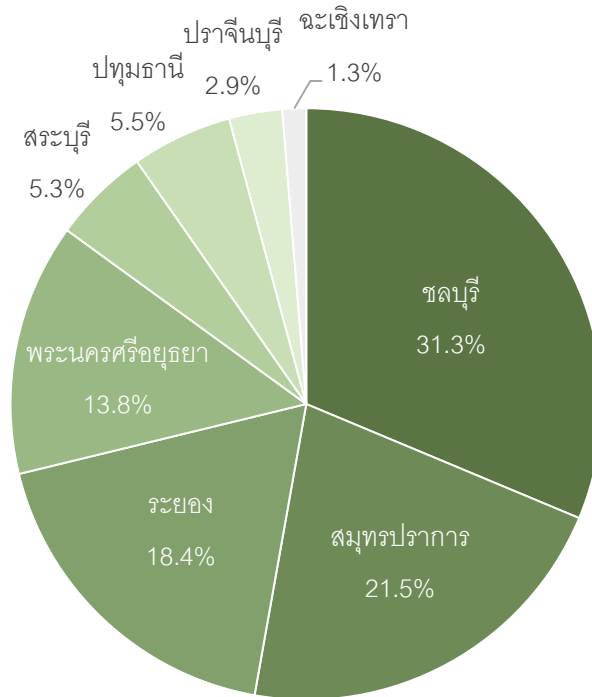


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ณ สิ้นปี 2568 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,200,122 ตารางเมตร โดยในปี 2568 มีอุปทานใหม่เพิ่มเติม 85,066 ตารางเมตร โดยจะเป็นบริเวณ จังหวัดชลบุรี ระยอง และปทุมธานี

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.3 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.5 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.4 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามสถานที่ตั้งปี 2568

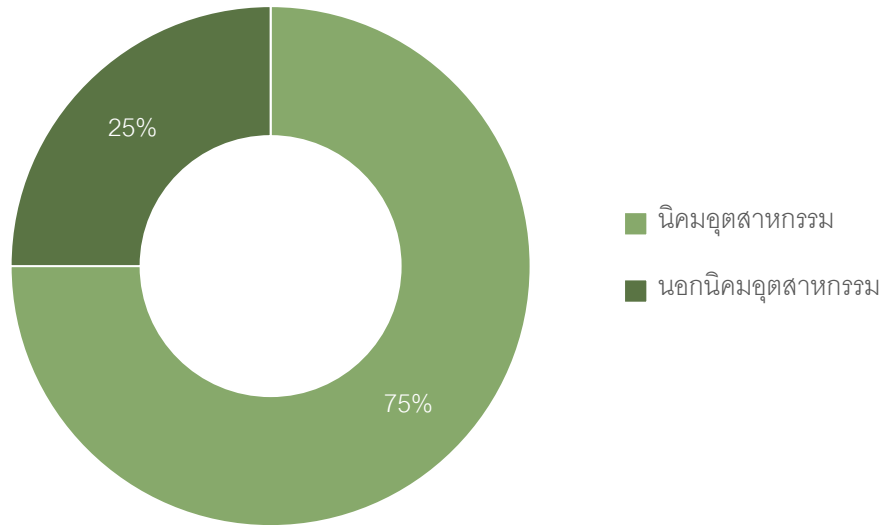


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ณ สิ้นปี 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,887,495 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,200,122 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ 117,422 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 90.2 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ ร้อยละ 1.3

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ปี 2568 คือ บริเวณจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 920,140 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 659,214 ตารางเมตร

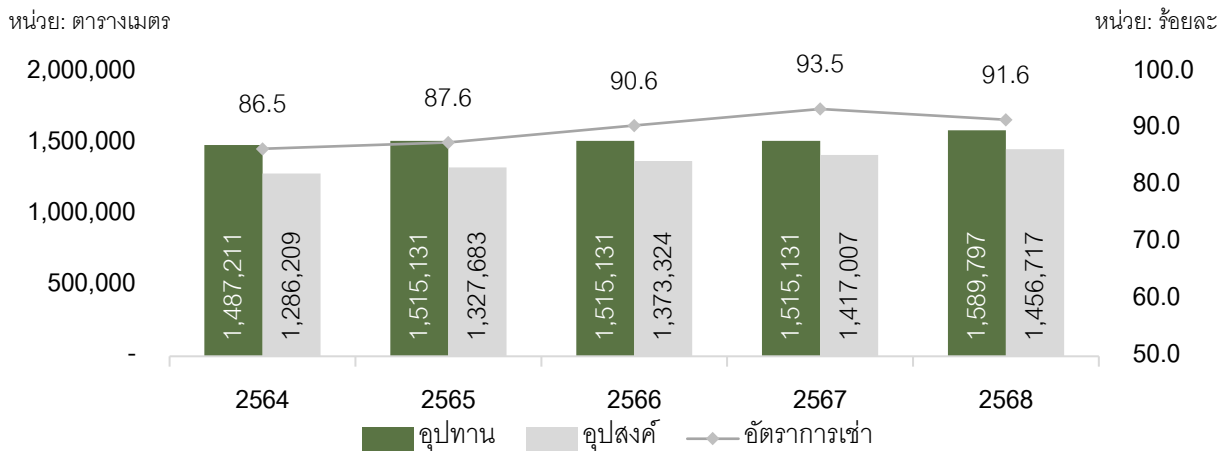
อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้งปี 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัด ชลบุรีและระยองปี 2564 - 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ณ ปลายปี 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,589,797 ตารางเมตร พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 74,666 ตารางเมตร จากปี 2567 ทั้งในจังหวัดชลบุรี และระยอง โดยพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรี ร้อยละ 63 ในส่วนของจังหวัดระยองอยู่ที่ร้อยละ 37 และพบอุปทานใหม่ของโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดชลบุรีเพิ่มขึ้น 44,194 ตารางเมตร และในจังหวัดระยองเพิ่มขึ้น 30,472 ตารางเมตร

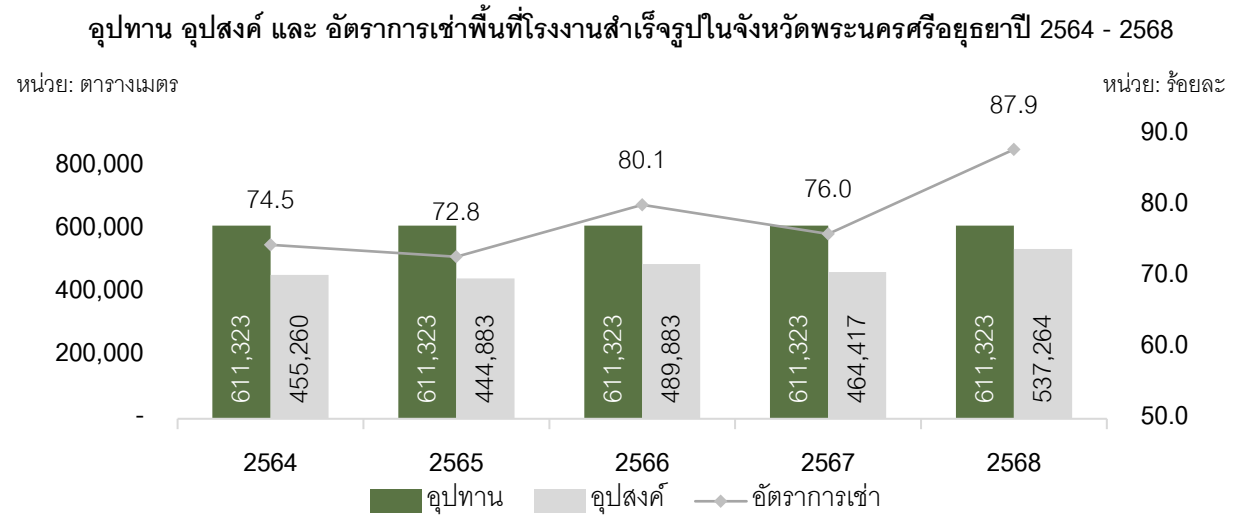
ณ ปลายปี 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,456,717 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,589,797 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 91.6 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่มีการปรับตัวลดลงจากเดิมในปี 2567 ที่อัตราการเช่าร้อยละ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ละ 93.5 เนื่องจากจำนวนอุปทานเพิ่มสูงขึ้น ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละ ประมาณ 39,735 ตารางเมตร

แนวโน้มตลาดโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่ ชลบุรี และ ระยอง ยังคงมีทิศทางเชิงบวกในระยะกลางถึงยาว โดยแรงหนุนหลักมาจากการเป็นแกนกลางของ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และความได้เปรียบด้านโลจิสติกส์จากความใกล้ชิดกับ ท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งรองรับการนำเข้า-ส่งออกในระดับประเทศและภูมิภาค ส่งผลให้พื้นที่ที่ยังคงเหมาะสมสำหรับการตั้งฐานการผลิตที่มุ่งเน้นตลาดส่งออกและซัพพลายเชนระดับสากล ในช่วงหลัง ทิศทางการพัฒนาอุปทานใหม่มีความชัดเจนมากขึ้น โดยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับโครงการแบบ Built-to-Suit เพื่อตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะด้านเทคนิค มาตรฐาน ESG และระบบสาธารณูปโภคที่รองรับกระบวนการผลิตขั้นสูง ขณะเดียวกัน โรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory) ยังคงมีบทบาท โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ผลิตที่ต้องการเริ่มดำเนินกิจการได้รวดเร็ว หรืออยู่ในช่วงขยายสายการผลิตเพิ่มเติม

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่อยุธยาและสระบุรี



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอีกหนึ่งฐานการผลิตสำคัญ เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และนิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร ซึ่งทำให้ความต้องการโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นี้ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะโรงงานที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทดแทน น้ำมันเชื้อเพลิง โรงงานอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตอาหาร และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ส่วนจังหวัดสระบุรีเป็นฐานการผลิตในอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมกระดาษ อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร

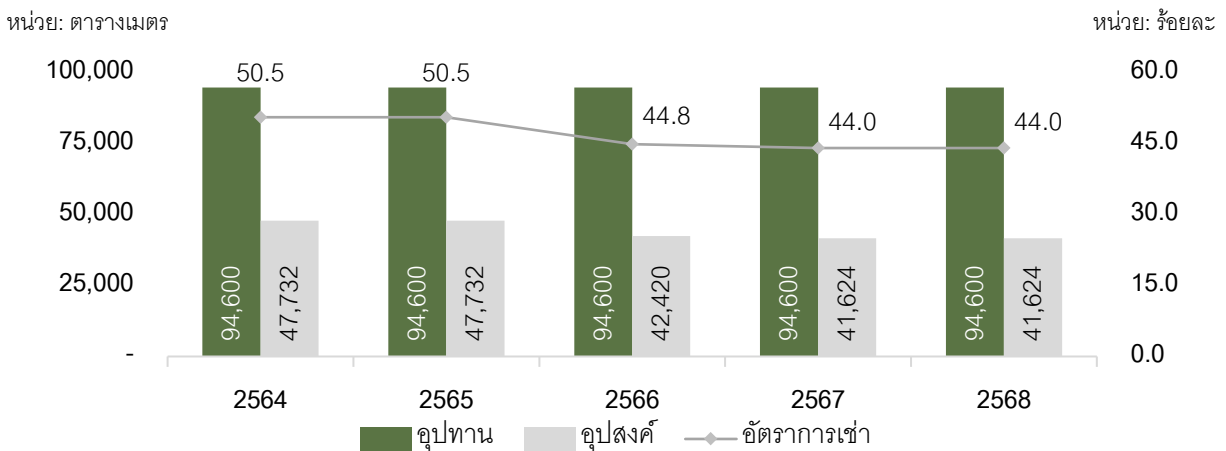
ณ ปลายปี 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นร้อยละ 72 ขณะที่จังหวัดสระบุรีมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพียงร้อยละ 28 และมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 537,264 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 87.9 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2567 ที่ร้อยละ 76 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 17,221 ตารางเมตร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ ปัจจุบัน ตลาดโรงงานสำเร็จรูปใน พระนครศรีอยุธยา และ สระบุรี มีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยแรงหนุนหลักมาจากการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อคมนาคมบริเวณวังน้อยที่เชื่อมต่อธุรกิจโลจิสติกส์และสินค้าอุปโภคบริโภค อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มกระจายสินค้าและอุตสาหกรรมเบา ทำให้ความต้องการคลังสินค้ามีสัดส่วนสูงกว่าโรงงาน ขณะที่อุปทานโรงงานใหม่มักเป็นรูปแบบ Built-to-Suit ภายในนิคมอุตสาหกรรมตามข้อกำหนดผังเมืองที่จำกัดพื้นที่พัฒนา โดยเฉพาะในอยุธยาที่ไม่ค่อยเห็นการขยายตัวของโรงงานใหม่มากนักจากข้อจำกัดด้านที่ดินและโซนอุตสาหกรรม ส่วนสระบุรียังเผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันและการตัดสินใจชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการบางราย ส่งผลให้ภาพรวมตลาดเติบโตอย่างระมัดระวังมากกว่าการขยายตัวเชิงรุก

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ปราจีนบุรี

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดปราจีนบุรีปี 2564 - 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

บริเวณจังหวัดปราจีนบุรี ถือเป็นอีกฐานการผลิตที่มีการตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมภินทรบุรี ซึ่งเน้นที่อุตสาหกรรมยานยนต์ และ อิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่ ปลายปี 2563 ถึง ปัจจุบัน อุปทานรวมทรงตัวอยู่ที่ 94,600 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่

ณ ปลายปี 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 41,624 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 94,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 44.0 ซึ่ง คงตัวเมื่อเทียบกับปี 2567 และปรับลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ร้อยละ 44.8 หลังจากที่ยอดคงที่มาตั้งแต่ปี 2562 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทรงตัวสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวลงตั้งแต่สถานการณ์ โควิด-19 โดยไม่พบอุปสงค์ใหม่และอุปสงค์เดิมส่วนมากเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน จึงเป็นการเช่าระยะยาวทำให้ตัวเลขยังคงทรงตัว

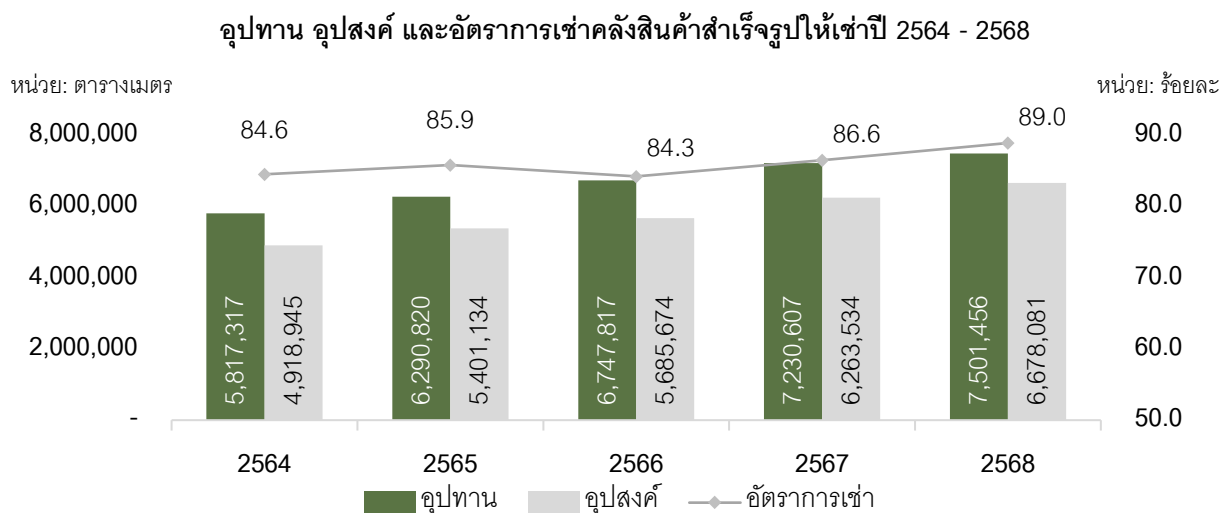
ปัจจุบัน สถานการณ์ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัด ปราจีนบุรี ยังมีความเคลื่อนไหวที่ค่อนข้างจำกัดเมื่อเทียบกับโซนอุตสาหกรรมหลักอย่างชลบุรี ระยองหรือภาคตะวันออก โดยพื้นที่สำคัญที่มีโรงงานและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ส่วนใหญ่จะอยู่ใน โซนอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ เช่น 304 Industrial Park ซึ่งนำเสนอโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินพร้อมระบบ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สาธารณูปโภคครบถ้วน ตอบโจทย์ผู้ประกอบการที่ต้องการเริ่มดำเนินกิจการได้รวดเร็ว และเชื่อมต่อการขนส่งผ่านทางหลวงหมายเลข 304 ไปยังท่าเรือ สนามบินและแหล่งแรงงานได้สะดวก

นอกจากนี้ ยังมี โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในสวนอุตสาหกรรมอื่น เช่น Hi-Tech Kabin Industrial Estate โดยผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายมีโครงการโรงงานให้เช่าขนาดตั้งแต่ 900 – 3,000 ตร.ม. รองรับกลุ่มผลิตและคลัสเตอร์เฉพาะด้าน แต่ภาพรวมอุปทานโรงงานสำเร็จรูปในป्राจันบุรียังถือว่าไม่หนาแน่นและเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป เมื่อเทียบกับจังหวัดที่มีการพัฒนาอุตสาหกรรมหนักหรือการตั้งโรงงานของกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดใหญ่กว่า โดยยังคงเป็นทำเลที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการขนาดกลางหรือผู้ที่ต้องการเช่าโรงงานแบบพร้อมมีใช้งานมากกว่าโครงการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

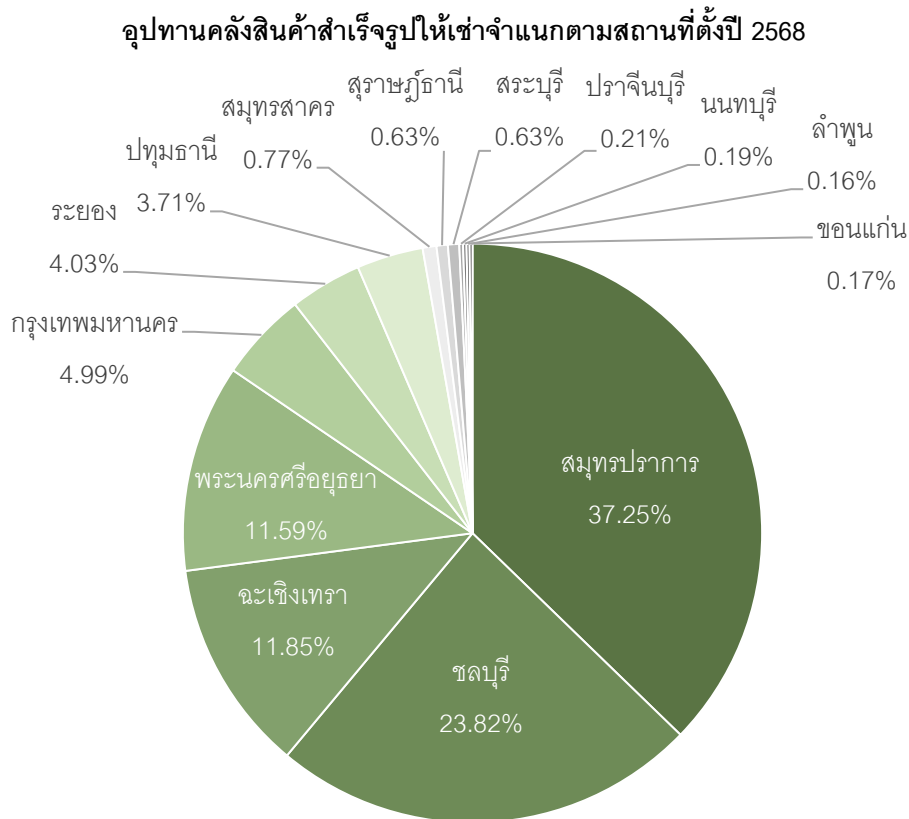
(2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ณ สิ้นปี 2568 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 270,849 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก บริเวณสมุทรปราการ และ อยุรยา

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบัน คือ จังหวัดสมุทรปราการ ที่สัดส่วนร้อยละ 37.25 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้น อยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.82 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.85 สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.59 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

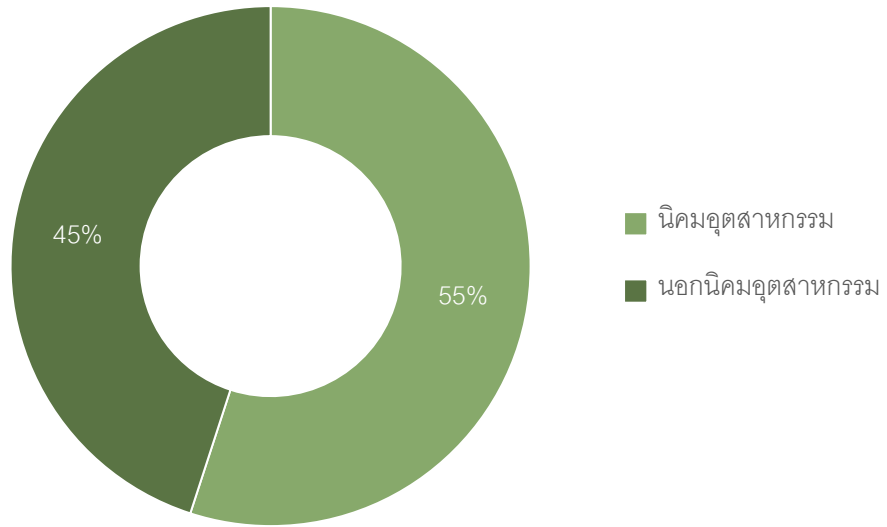


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ณ สิ้นปี 2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 2.4

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินดียังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรมตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

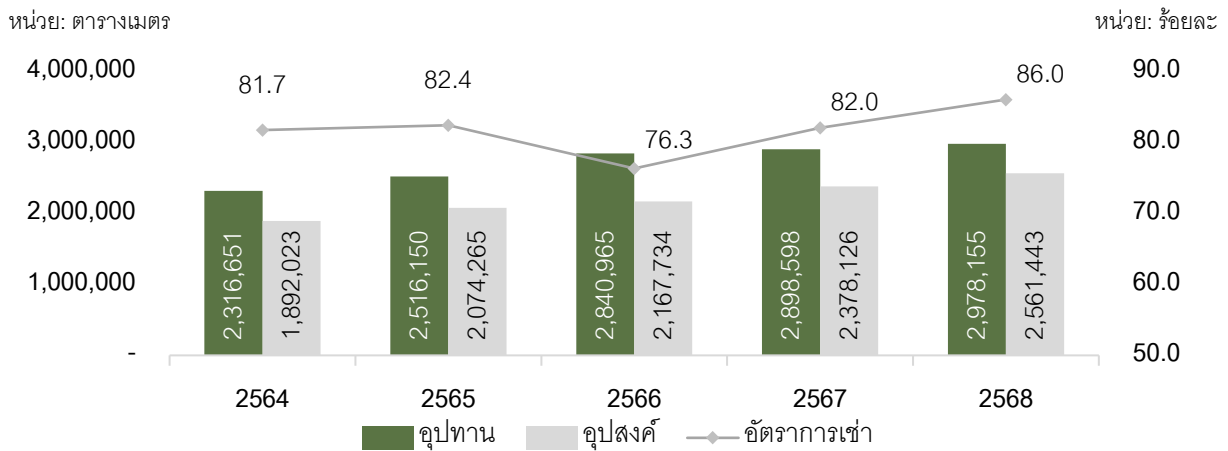
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้งปี 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่จะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองปี 2564 – 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2568 ของ WHAIR

บริเวณ จะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และอื่น ๆ อีกมากมาย ตลาดคลังสินค้าในบริเวณจะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ ปลายปี 2568 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,978,155 ตารางเมตร โดยในปี 2568 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยมีอุปทานใหม่ 79,557 ตารางเมตร

เนื่องจาก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง เป็น 3 จังหวัดที่ตั้งอยู่ในระบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสนใจพัฒนาโครงการบริเวณนี้ เพราะเชื่อว่าจะมีการลงทุนตั้งโรงงานในเขตสนับสนุนการลงทุน และจะมีอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นตามมา คาดว่าบริเวณนี้จะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

ณ ปลายปี 2568 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,561,443 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,978,155 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 86 ซึ่งอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 82 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ 183,317 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 166,409 ตารางเมตร

7.2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 ในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้น โดยอุปสงค์มีการขยับขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสะท้อนในด้านอุปทานที่โตตามอุปสงค์ อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่โรงงานยังคงกระจุกตัวในทำเลหลัก เช่น พื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และพื้นที่อุตสาหกรรมใกล้กรุงเทพฯ ซึ่งยังคงเป็นทำเลที่ผู้เช่าให้ความสนใจอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าอุปสงค์จะทยอยปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการฟื้นตัวของการลงทุนและการขยายตัวของกิจกรรมในห่วงโซ่อุปทาน แม้จะยังไม่เห็นการเติบโตแบบก้าวกระโดด

ในด้านอุปทาน เห็นการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ในระดับค่อนข้างสูงในปี 2568 จากโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาดพร้อมกันหลายโครงการ ส่งผลให้ระดับการแข่งขันระหว่างผู้พัฒนาเพิ่มสูงขึ้น แม้จะมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก แต่การดูดซับพื้นที่ยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการเติบโตของอุปสงค์ แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าผู้พัฒนาจะยังคงใช้กลยุทธ์การเปิดโครงการอย่างระมัดระวังมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่มีผู้เช่ารองรับล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกิน

แม้อุปทานในปี 2568 จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระดับค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโดยรวมยังคงทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สะท้อนการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดและกำลังต่อรองของผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น โดยผู้พัฒนาส่วนใหญ่เลือกใช้กลยุทธ์รักษาระดับค่าเช่าเดิม พร้อมเสนอเงื่อนไขจูงใจอื่น ๆ แทนการปรับขึ้นราคา แนวโน้มในปี 2569 ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวต่อเนื่อง โดยการปรับขึ้นราคาอาจเกิดขึ้นเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพสูงหรือโครงการที่มีคุณภาพและสเปกเฉพาะทางเท่านั้น

ในด้านแนวโน้มการพัฒนา ผู้พัฒนาเริ่มให้ความสำคัญกับการพัฒนาโรงงานในรูปแบบ Built-to-Suit และโครงการที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อตอบโจทย์ผู้เช่าที่มีความต้องการเฉพาะ และลดความเสี่ยงจากการแข่งขันโดยตรง แนวโน้มในปี 2569 รูปแบบการพัฒนาที่เน้นความเฉพาะทาง คุณภาพอาคาร และความพร้อมในการใช้งาน จะมีบทบาทมากขึ้นและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันของตลาดโรงงานสำเร็จรูปในระยะถัดไป

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินดียังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรมตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นปี 2568 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ายังมีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน การพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวโน้มในอนาคต ผู้พัฒนาบางรายมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนไปสู่ระบบอัตโนมัติ หรือ Automated Warehouse ซึ่งจะช่วยให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความสูญเสียและเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บสินค้าอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการสินค้า เช่น ระบบจัดเก็บสินค้าอัจฉริยะ

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance) การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลังสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ