

## วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ รวมกับเงินกู้ยืม และเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น และรวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า สำนักงานและโรงงาน ดังต่อไปนี้ จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ดังนี้

### (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 110571) เนื้อที่ตามโฉนด 81 ไร่ 15.9 ตารางวา
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4

#### หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่

อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน นั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

(2) **โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 28892 28895 และ 28896) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 69 ไร่ 16 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2585
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61

**หมายเหตุ:**

1. ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics

Center ว่างน้อย 61 ที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอล เอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน (ซึ่งสัญญาเช่าของบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2559) เป็นระยะเวลา 1 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center ว่างน้อย 61 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ว่างน้อย 61 ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

(3) **โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหม้อ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี**

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ตามโฉนด 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี

**หมายเหตุ:** 1. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

- .2 การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรีนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรีที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ปฏิบัติตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม (1) (2) และ (3) รวมกันเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**" ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้ปฏิบัติตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ เป็นรายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART**

การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมโดยการโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

2. **การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART**

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่างๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ดังนี้

- **ทำเลที่ตั้งดี**

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย

61 ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณถนนเลียยคลองชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณคลังสินค้าอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่กรุงเทพมหานครผ่านถนนพหลโยธินเป็นหลัก

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมิระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครจึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

#### ■ คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น เป็นโครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center ประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ General Warehouse มาตรฐานสูง โดยโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 7,500 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit โครงการส่วน General Warehouse ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

โครงการ Warehouse Farm นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) 5-10 ปีขึ้นไป ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการผู้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของส่วนกลาง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้ ในปัจจุบันประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่เป็นฐานการผลิตทางด้านอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชีย ไม่ว่าจะเป็นผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ รวมทั้งอุตสาหกรรมอื่นๆ เนื่องจากเป็นประเทศที่มีคุณภาพแรงงานที่ดีและมีค่าแรงอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งยังเป็นจุดยุทธศาสตร์ของธุรกิจการขนส่งที่สามารถกระจายการ

ขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ ได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิต การขนส่งและการจัดการของผู้ประกอบการมี ประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ดังนั้น อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งประเภท Built-to-suit และประเภท Warehouse Farm จึงตอบสนองความต้องการใช้งานให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดีและเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและเป็นที่ ต้องการอย่างมากสำหรับผู้เช่าโดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

#### ■ ศักยภาพของผู้บริหารสินทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัท WHA GROUP ซึ่งดำเนิน ธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากล ไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรป อเมริกา และเอเชีย

ปัจจุบัน โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มีพื้นที่รวมกว่า 1,300,000ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีนอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ เช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (หรือชื่อเดิมบริษัท ดีทีแอสเอ็ม จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจु ตัวแทนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ และเป็นผู้ให้บริการทางด้านระบบขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้าแบบครบวงจรบริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และบริษัท มิตรบุษิณี อีเล็กทริก คอนซัลเมอร์ โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับใช้ภายในบ้าน เป็นต้นเป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.wha.co.th](http://www.wha.co.th) จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA GROUP ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

#### ■ ศักยภาพของผู้เช่า

โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 มีผู้เช่าที่มีศักยภาพและชื่อเสียงหลากหลาย เช่น บริษัท ไพรชณีย์ไทย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้บริการรับส่งไปรษณีย์แบบครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทค้าปลีกรายใหญ่ที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย และยังมี การขยายสาขาไปยังจังหวัดต่างๆทั่วประเทศ บริษัท บาคา (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตรองเท้ารายใหญ่อันดับ 1 ใน 3 ของประเทศ บริษัท ไทย พีเอ็น จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เด็กอ่อน และสินค้าเกี่ยวกับเด็กคุณภาพดี รวมถึง บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ไททัน - วิเอ็นเอส ออโต้ โลจิสติกส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 มีผู้เช่าที่สำคัญคือ บริษัทแอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการเกี่ยวกับศูนย์กระจายสินค้า บรรจु

ภัณฑ์ รวมถึงให้บริการการจัดส่งสินค้าทั่วประเทศ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตเครื่องดื่มี่ห่อข้างและ โออิชิ ซึ่งเป็นที่รู้จักแพร่หลายทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงบริษัท ดีเอสแอล ดิสทริบิวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็น ผู้ประกอบการรายใหญ่ในด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี มีผู้เช่าที่มีศักยภาพคือบริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์รายใหญ่ของประเทศ นอกจากนี้ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ยังมีนโยบายการขยายฐานการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2553 ดังนั้น กองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถ รักษาอัตราการเช่าเต็มพื้นที่เพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคตทั้งนี้ รายละเอียดของผู้เช่าอาคาร คลังสินค้า รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับสัดส่วนการเช่าพื้นที่ ที่กองทรัสต์รวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมา ด้วย 2

### 3. การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนใน สินทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของ รายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้จำนวนรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ และให้ผลตอบแทนที่ระดับที่น่าพอใจในรูปแบบของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit – DPU) ดังนี้

#### ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU)

	ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	234.59	514.63
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	7.99	16.83
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	242.58	531.46
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	99.30	99.02
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	240.88	526.25
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	310.79	677.90*
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.75	0.75
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.03	0.03
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.78
ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง		
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.61	0.63
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท)	0.17	0.15
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.78

ความสัมพันธ์ของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยที่คาดว่าจะได้รับหลังกองทุน WHART เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อการเปลี่ยนแปลงของ

- มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน WHART จะลงทุนซึ่งเท่ากับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน WHART จะลงทุนโดยไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและ
- ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี

ทั้งนี้ข้อมูลประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยและอัตราการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย ซึ่งได้แสดงในตารางเป็นเพียงการประมาณการเพื่อแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์กับข้อมูลอื่นๆ ในตารางเท่านั้น ทั้งนี้ วิธีการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จะปฏิบัติตามรายละเอียดซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารเชิญประชุมฉบับนี้ บริษัทฯ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ มิได้รับประกันผลการดำเนินงานของกองทุน WHART หรือประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยที่คาดว่าจะได้รับ



การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย

ขนาดกองทุน (ล้านบาท)	9,294.55	9,330.96	9,367.37	9,403.77	9,440.18	9,476.58	9,512.99	9,549.40	9,585.80	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	8,823.75	8,859.00	8,894.24	8,929.49	8,964.73	8,999.98	9,035.22	9,070.47	9,105.72	
ส่วนของผู้ถือหน่วย (ล้านบาท)	6,530.06	6,566.47	6,602.88	6,639.28	6,675.69	6,712.09	6,748.50	6,784.91	6,821.31	
จำนวนหน่วย (IPO)	310.79	310.79	310.79	310.79	310.79	310.79	310.79	310.79	310.79	
หนี้สิน (ล้านบาท)	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
<b>ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย</b>										
ราคาเสนอขาย (บาท)	9.50	0.7940	0.7893	0.7846	0.7800	0.7755	0.7710	0.7665	0.7621	0.7527
	9.55	0.7962	0.7915	0.7869	0.7823	0.7777	0.7732	0.7687	0.7643	0.7549
	9.60	0.7984	0.7937	0.7891	0.7845	0.7799	0.7754	0.7710	0.7666	0.7571
	9.65	0.8007	0.7960	0.7913	0.7867	0.7821	0.7776	0.7732	0.7688	0.7593
	9.70	0.8029	0.7982	0.7935	0.7889	0.7843	0.7798	0.7754	0.7709	0.7615
	9.75	0.8051	0.8003	0.7957	0.7911	0.7865	0.7820	0.7775	0.7731	0.7637
	9.80	0.8072	0.8025	0.7979	0.7932	0.7887	0.7842	0.7797	0.7753	0.7658
	9.85	0.8094	0.8047	0.8000	0.7954	0.7908	0.7863	0.7819	0.7774	0.7679
	9.90	0.8116	0.8069	0.8022	0.7976	0.7930	0.7885	0.7840	0.7796	0.7701
	9.95	0.8137	0.8090	0.8043	0.7997	0.7951	0.7906	0.7862	0.7817	0.7722
	10.00	0.8159	0.8112	0.8065	0.8019	0.7973	0.7928	0.7883	0.7839	0.7743
	10.05	0.8180	0.8133	0.8086	0.8040	0.7994	0.7949	0.7904	0.7860	0.7764
	10.10	0.8201	0.8154	0.8107	0.8061	0.8015	0.7970	0.7925	0.7881	0.7785
	10.15	0.8223	0.8175	0.8128	0.8082	0.8036	0.7991	0.7946	0.7902	0.7806
	10.20	0.8244	0.8196	0.8149	0.8103	0.8057	0.8012	0.7967	0.7923	0.7827
	10.25	0.8264	0.8217	0.8170	0.8124	0.8078	0.8033	0.7988	0.7944	0.7847
	10.30	0.8285	0.8238	0.8191	0.8145	0.8099	0.8054	0.8009	0.7964	0.7868
10.35	0.8306	0.8259	0.8212	0.8165	0.8120	0.8074	0.8029	0.7985	0.7888	
10.40	0.8327	0.8279	0.8232	0.8186	0.8140	0.8095	0.8050	0.8005	0.7909	
10.45	0.8347	0.8300	0.8253	0.8207	0.8161	0.8115	0.8070	0.8026	0.7929	
10.50	0.8368	0.8320	0.8273	0.8227	0.8181	0.8136	0.8091	0.8046	0.7949	

4. การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการเพิ่มทุนในอนาคต

เนื่องจากสินทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมเป็นสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเพิ่มโอกาสให้กับกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนในโครงการอื่นๆ ของบริษัทดังกล่าวเพิ่มเติมได้อีก ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มการ

เจริญเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อีกในอนาคต

ทั้งนี้ ภายในสิ้นปี 2558 โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP ซึ่งรวมถึงโครงการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART จะมีพื้นที่รวมกว่า 1,300,000 ตารางเมตร

#### 5. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 310,790,000 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 678,790,000 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 368,000,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย