

วันที่ 30 พฤษภาคม 2560

เรื่อง แจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (กองทุนรวม WHAPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ WHART)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- เอกสารแนบท้าย**
1. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
 2. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
 3. ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ
 4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 5. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวข้องกับทรัสต์)

ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) ได้รับหนังสือจากบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) แสดงความประสงค์ที่จะให้

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้กองทุนรวม WHAPF ใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพดังกล่าว (“การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) การดำเนินการตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอดังกล่าว จะเป็นผลให้กองทุนรวม WHAPF รวมเข้ากับกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

1. สำหรับหนี้ของกองทุนรวม WHAPF ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อันเป็นส่วนหนึ่งของภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทันทีหลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนหนี้ดังกล่าว และนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว (รายละเอียดการกู้ยืมเงินปรากฏในเรื่องที่ 1.3)

2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนให้กองทรัสต์ WHART ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม WHAPF ไปลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (รายละเอียดการลงทุนปรากฏในเรื่องที่ 1.2) ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะประกอบไปด้วย

(1) เงินกู้ยืม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะอยู่ในสัญญาฉบับเดียวกันกับที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเพื่อชำระหนี้ตามข้อ 1 และจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น

(1) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

(2) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

(3) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

(4) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

- (2) เงินประกันการเข้าและการบริการจากผู้เข้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งได้รับโอนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กองทุนรวม WHAPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวม WHAPF จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกอง อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF พิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวม WHAPF แปลงสภาพเข้าไปรวมกับกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว **เอกสารแนบ 1** ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) **เอกสารแนบ 2** และผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ **เอกสารแนบ 3** โดยเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 9.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ WHART เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

- 1.1 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แผนการแปลงสภาพ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ WHART เป็นหน่วยทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยกองทุนรวม WHAPF ได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพพร้อมกัน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแสดงความประสงค์มา (โปรดพิจารณารายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในเรื่องที่ 1.2)

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ จะกระทำได้โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

- (1) ให้บริษัทจัดการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เรื่องดังต่อไปนี้
 - (1.1) การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
 - (1.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
 - (1.3) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.1) การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
 - (2.3) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ทั้งหมดข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF และกองทุนรวม WHAPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สิน

และภาวะของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART (“วันไอเอทพีเอสและภาวะ”) ทรัสต์และภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย ทรัสต์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม WHAPF (กล่าวคือ (1) ทรัสต์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดที่กองทุนรวม WHAPF มีอยู่ ณ วันไอเอทพีเอสและภาวะ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม WHAPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันไอเอทพีเอสและภาวะ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละรายหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF

(“ทรัสต์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัสต์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวม WHAPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันไอเอทพีเอสและภาวะ และกองทุนรวม WHAPF ยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาวะที่กองทุนรวม WHAPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันไอเอทพีเอสและภาวะ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละรายหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายถึงเงินปันผลที่บริษัทจัดการประกาศจ่ายไว้ก่อนวันไอเอทพีเอสและภาวะ และมีกำหนดจ่ายหลังวันไอเอทพีเอสและภาวะ

ทรัสต์สินของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัสต์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่

ทรัสต์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการก่อสร้างทรัสต์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่

1. โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ Kao 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน และทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
2. โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิมชื่อ Primus) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภท

โรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบ
ของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบ
ยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

**ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม
WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้ง
ที่หนึ่ง**

ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่หนึ่ง จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งได้แก่

1. โครงการ DKSH Consumer¹ ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน
และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้า
พร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของ
ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลัก
กิโลเมตรที่ 20 จังหวัดสมุทรปราการ
2. โครงการ DKSH 3M ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและ
กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อม
สำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่ง
ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่
20 จังหวัดสมุทรปราการ
3. โครงการ DKSH บางปะอิน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน

¹ตามข้อมูลจากโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF โครงการ DKSH Consumer ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนโดยรับโอนสิทธิการเช่ามา ที่ดังกล่าว
ครอบคลุม (1) พื้นที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 2813 พื้นที่รวม 2 ไร่ 1 งาน (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่
33043 33044 33045 และ 33046 โฉนดเลขที่ 2813 เป็นภาระทรัพย์สินโดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีก
จำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามยทรัพย์) อยู่ก่อนวันที่ กองทุนรวม WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา
โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ

แม้ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ใน
โครงการ DKSH Consumer อย่างไรก็ดี กองทุนรวม WHAPF ได้ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้
ประโยชน์ในภาระจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่กองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่า
ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ณ สำนักงานที่ดินที่
เกี่ยวข้องแล้ว

สำหรับเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่น ๆ ที่เหลือซึ่งกองทุนรวม WHAPF ไม่ได้ลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหา
ประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่กองทุนรวม WHAPF รับโอน
มานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดิน
สามยทรัพย์ดังกล่าว ยังคงสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา
โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ได้โดยไม่ต้องรुक้าเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้
สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การ
ใช้ภาระทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดิน
สามยทรัพย์ดังกล่าว ย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินสามยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่
2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา - ตราด เท่านั้น

และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ใน นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

4. โครงการ Ducati ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

ได้แก่

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง จากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งได้แก่

1. โครงการ Healthcare ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
2. โครงการ Kao 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

ได้แก่

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม จากการเพิ่มทุนครั้งที่สาม ซึ่งได้แก่

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center ประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
2. โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอ

หนองแค จังหวัดสระบุรี

3. โครงการ Ducati Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
4. โครงการ 3M Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน รวมถึงอาคารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศิระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
5. โครงการ WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 10 ตำบลพานทอง หนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
6. ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ซึ่งติดตั้งในอาคารศูนย์กระจายสินค้า ในโครงการ Healthcare เพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Healthcare ซึ่งกองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้มีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ซึ่งได้แก่

1. โครงการ DSG Phase 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างในส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัด

สระบุรี

ภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะรวมถึง

1. สัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวม WHAPF กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2556 (“สัญญากู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF”) เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนสัญญากู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF แล้ว กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดหางานใหม่มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF นี้ทันที โดยจะจัดหาเงินกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยจะกล่าวต่อไปใน เรื่องที่ 1.3
2. หนังสือ หน้า ที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณา

ในการโอนทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART กองทุนรวม WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ส่วนการโอนสิทธิเรียกร้อง หรือภาวะของกองทุนรวม WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่างกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาเดิม

ส่วนทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดจะปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณา

ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เสรีสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART จะประกอบไปด้วย (1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (2) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF และ (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF รายละเอียดปรากฏตาม เรื่องที่ 1.2

การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้กู้ยืมเงิน ให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART
- (2) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้ กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
- (3) เมื่อกองทุนรวม WHAPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในเรื่องนี้
- (4) การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาวะเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 939,060,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม WHAPF จะมี

จำนวน 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย

ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาดังกล่าว คำนวณจากสูตรคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} & \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย} \\ & \text{ของกองทุนรวม WHAPF} \\ \text{อัตราการสับเปลี่ยนหน่วย} & = \\ \text{ลงทุนกับหน่วยทรัสต์} & \text{(WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit)} \\ \text{(Swap Ratio)} & \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย}}{\text{ของกองทรัสต์ WHART}} \\ & \text{(WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit)} \end{aligned}$$

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทุนรวม WHAPF (WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit) ตามสูตรมีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม WHAPF ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 1 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

หัก: เงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ ตามรายละเอียดด้านล่าง

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทรัสต์ WHART (WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit) ตามสูตรมีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลและเงินลดทุนที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 16 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

สำหรับรายละเอียดราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่นำมาใช้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART และรายละเอียดรายการอื่นๆ ประกอบการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนต่อหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้ จะไม่ผันแปรตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ในขณะที่มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาจากข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ ด้วยเหตุดังกล่าว มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ จึงอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ข้างต้น ส่งผลให้กองทุนรวม WHAPF อาจมีกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง จากมูลค่าตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และมูลค่าหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลง จากมูลค่าตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษ จำนวน 64,000,000 บาท ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งเป็นเงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายได้จากสภาพคล่องของกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม WHAPF โดยการเลิกกองทุนรวม WHAPF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นราคาเท่ากับ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของกองทุนทรัสต์ WHART ซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART ต่อไป

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แต่อย่างใด

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART

เมื่อกองทุนทรัสต์ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพแล้ว กองทุนทรัสต์ WHART มีแผนที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทันที โดยที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะประกอบไปด้วย (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ โดยจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น (ก) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF (ข) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF (ค) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF (ง) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF (2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งได้รับโอนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และของทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

กองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงิน และการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

นอกจากนี้ รายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน ปรากฏตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 2**

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาเพื่อดำเนินการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี ที่จะเรียกเก็บจากกองทุนรวม WHAPF ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลของทรัสต์ ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

ในกรณีที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่ขยายให้ เกี่ยวกับการยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เข้าทำการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ความเห็นของบริษัทจัดการ

(1) การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อเสนอของผู้จัดการกองทรัสต์และได้ร่วมพิจารณาแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ WHART เป็นหน่วยทรัสต์ ตามที่เสนอนี้ เนื่องจากเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวม WHAPF ได้ว่าจ้างบริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบในการให้ความเห็นของบริษัทจัดการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART จะมีข้อดีและข้อเสียต่อผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

- **ประโยชน์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF**

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ จะเป็นการผสานประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART เข้าด้วยกันเพื่อสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ และยังช่วยไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันจากการลงทุนในธุรกิจหลักประเภทเดียวกัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับผู้ถือหน่วยของทั้งสองฝ่าย
2. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ได้จำกัดการเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำได้เพียงวัตถุประสงค์เพื่อการเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ โดยไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวม WHAPF ในการเพิ่มขนาดรายได้ของกอง อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม
3. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวม WHAPF สามารถกู้ยืมได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์ WHART สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ข้อกำหนดดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในแง่ที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถจัดโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพ โดยสามารถกู้เงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน อันทำให้มีสภาพคล่องเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์ (Major Renovation) และยังใช้เงินกู้เป็นเงินทุนในการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมได้อันจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น เนื่องจากการระดมทุนโดยการกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการเพิ่มทุน

ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 6 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) ในขณะที่ กองทรัสต์ WHART มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559) ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว จะทำให้ กองทรัสต์ WHART ซึ่งจะมีผู้ถือหน่วยลงทุนกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในระดับที่ต่ำลง (โดยไม่รวมเงินกู้ยืมเพื่อเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม) ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถใช้ประโยชน์จากความสามารถในการกู้ยืมส่วนที่เหลืออยู่เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมได้

4. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของทรัพย์สิน ทั้งในแง่ทำเลที่ตั้ง กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า อายุสัญญาเช่า และจำนวนผู้เช่า อันจะช่วยลดการกระจุกตัวในการลงทุนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงลักษณะเดียวและการพึ่งพาแหล่งรายได้จากเพียงแหล่งใดแหล่งหนึ่ง (Asset Diversification) และลดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง รวมทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของลักษณะการลงทุน ซึ่งเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนอันจะช่วยทำให้ผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความมั่นคง
5. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF คาดว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART ซึ่งมีผู้ถือหน่วยลงทุนกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นหนึ่งในกองทรัสต์ที่มีขนาดทรัพย์สินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ (โดยพิจารณาจากข้อมูลงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 ของกองทุนรวม WHAPF และข้อมูลงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ WHART) ซึ่งจะสร้างความน่าสนใจในการลงทุนแก่นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น
6. กองทรัสต์ WHART ที่จะรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF นั้นบริหารจัดการโดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าเป็นอย่างดี

7. โครงสร้างและรูปแบบการบริหารจัดการของกองทรัสต์เป็นที่คุ้นเคยของนักลงทุนต่างประเทศ ทำให้กองทรัสต์ WHART เป็นที่ดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น อันช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น
8. ในกรณีที่การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือระยะเวลาที่กฎหมายขยายให้ จะได้รับยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

- **ข้อดีและความเสี่ยงของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF**

บริษัทจัดการ มีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจ

1. กองทรัสต์ WHART ซึ่งจะมีผู้ถือหน่วยลงทุนกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะมีระดับหนี้สินที่สูงกว่ากองทุนรวม WHAPF ซึ่งเป็นการเพิ่มความเสี่ยงในการกู้ยืมเงิน โดยในปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 6 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) ในขณะที่กองทรัสต์ WHART มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559) ซึ่งแม้ว่าอัตราการกู้ยืมดังกล่าวจะยังต่ำกว่าอัตราเพดานของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่หากกองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินความสามารถในการชำระคืน จะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ได้ (Default Risk)
2. สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ต่อจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART อาจลดลง (Dilution effect) เมื่อเทียบกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวม WHAPF ต่อจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ เนื่องจากหน่วยทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทุนทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี ผลกระทบดังกล่าวไม่มีผลด้านลบต่อเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่แปลงสภาพเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามรายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่สอบทานโดย บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด รายละเอียดตามที่ปรากฏในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

3. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะทำให้เกิดผลกระทบทางด้านภาษีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนบางประเภท ทั้งนี้ รายละเอียดผลกระทบทางด้านภาษีปรากฏตาม**เอกสารแนบ 3**
4. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ กองทุนรวม WHAPF จะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเนื่องจากจะต้องมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ และวาระอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามวาระต่างๆ ที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ดังนั้น จึงมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม และอื่น ๆ นอกจากนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวม WHAPF ต้องรับผิดชอบเพิ่มเติม เช่น ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ค่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น นอกจากนี้ จะมีค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี และอื่นๆ เป็นต้น
5. ภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ในกองทุนทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 30 ของทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งจากเดิมกองทุนรวม WHAPF มีสัดส่วนของทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) อยู่ที่ร้อยละ 22 ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าหรือสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนทรัสต์ WHART ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ WHART
6. ภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทุนทรัสต์ WHART ซึ่งมีผู้ถือหน่วยลงทุนกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะมีสัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือโดยเฉลี่ย

ของผู้เข้าปัจจุบันที่ลดลง โดยมีสัดส่วนของผู้เข้าที่อายุสัญญาเข้าจะสิ้นสุดลงภายใน 3 ปี ที่ประมาณร้อยละ 59 ของผู้เข้าทั้งหมด จากสัดส่วนเดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่มีสัดส่วนดังกล่าวที่ประมาณร้อยละ 47 ของผู้เข้าทั้งหมด การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนผู้เข้าที่มีอายุสัญญาสั้นจะทำให้มีความไม่แน่นอนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น และในกรณีที่ผู้เข้าไม่ต่ออายุสัญญาเข้าพื้นที่และสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาหรือหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการรายเดิมได้ จะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART ลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ในท้ายที่สุด

ทั้งนี้ สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จะระบุเงื่อนไขว่ากองทุนรวม WHAPF จะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ต่อเมื่อไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และผู้ถือหน่วยลงทุนกองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

บริษัทจัดการขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ WHART ที่ได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ WHART โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดาวน์โหลดได้ที่เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (<http://www.whareit.com>)

(2) อัตราการใช้เปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

บริษัทจัดการได้พิจารณาอัตราการใช้เปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งกำหนดที่อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ แล้วเห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART ที่ได้มีการปรับปรุงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเป็วันโอนทรัพย์สินและภาระ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ปรับปรุงดังกล่าวเป็นค่าเฉลี่ยของราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย เพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ใช้ในการหาอัตราการใช้เปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้มากที่สุด ทั้งนี้ อัตราการใช้เปลี่ยนแปลงที่กำหนดดังกล่าว อยู่ในช่วงอัตราการใช้เปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนที่เหมาะสมที่แนะนำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้โปรดศึกษาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุน และความเห็นอื่นๆ ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ได้จัดส่งพร้อมจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา โดยละเอียดก่อนการพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART โดยมีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้ข้อมูลเรื่องที่จะดำเนินการหลังจากการพิจารณาเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา

1.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง") และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ("แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์") (รวมเรียกว่า "WHA Group") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ตั้งอยู่ที่
ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 และ 140154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่ 46.25 ตารางวา² จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จำนวน 5 หลัง ขนาด

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร³ พื้นที่เช่าหลังคา
รวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถประมาณ
2,340.00 ตารางเมตร⁴ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็น
ส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า
30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกัน
ของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

- (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่
เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ
อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics
Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคา
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ยังมีผู้
เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA
ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่
กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคาร
คลังสินค้าและสำนักงาน และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่า
จะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลง
กระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ใน
ระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิ
แก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคา
ดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับ
แต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่า
เช่าที่ WHA รับผิดชอบชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และ
เท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์
WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่า
หลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การ

³ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ดี มีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

⁴ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ดี พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้

ชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอัน
สิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์
WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. สำหรับอาคาร E1 (บางส่วนซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 1,598 ตาราง
เมตร) ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)
ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการเช่าใน
วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 ธันวาคม
2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร E1 ไม่เช่าอาคาร E1 ต่อ หรือ อยู่ใน
ระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า
WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการ
เช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่
เกิน 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไป
ตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA
ต่อไป
3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร
พิจิตร กม. 3) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 3.1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 3.2. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA ซึ่งเป็น
เจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว และ
 - 3.3. สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน)
4. เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA Mega Logistics
Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องปั้มน้ำ
ดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีไดโวนให้แก่
กองทรัสต์ WHART ดังนั้น ในเวลาที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน
กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง
(Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญา
เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega
Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน
นั้นให้เป็นไปตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แบบแสดงรายการ
ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อ

การแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และอาคาร M) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- (ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร
- (ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ให้ WHA ใช้ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) เพื่อเป็นที่ตั้งอาคาร C และอาคาร M ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม WHAPF แล้ว กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินดังกล่าว
2. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) นี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

- 3.1 บันทึกยกเลิกการชำระเงินค่าใช้ที่ดินกับ WHA ซึ่ง WHA ได้ทำไว้กับ กองทุนรวม WHAPF เพื่อเป็นค่าใช้ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ อาคาร M)
- 3.2 สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ
- 3.3 สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามเจตนาเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ WHART

(3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1346) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา⁵
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้างเย็น และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้ารวม ประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร พื้นที่เข้าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน ห้างเย็น และสำนักงาน โครงการ

⁵ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

2.1 สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ

2.2 สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามเจตนาเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 34269, 39798) เนื้อที่ตามโฉนด 25 ไร่ 3 งาน 32.4 ตารางวา⁶

(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร⁷

⁶ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁷ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการ

- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
 - 2.1 สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ
 - 2.2 สัญญาซื้อจะขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ เวิร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว
3. ในการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ Omada Aerospace Factory กองทรัสต์ WHART จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิมระหว่างแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ และบริษัท โอมาดะ อินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์) จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่เช่าหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะ

ก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

ชื่อจะขาย

ผู้เช่าอาจให้บริษัท ดับบลิวเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ก่อสร้าง และต่อเติมและให้ผู้เช่าเช่าอาคารและส่วนต่อเติมดังกล่าวก็ได้ อาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมนั้นจะไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวมาแล้ว จะผูกพันตามเงื่อนไขดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมดังกล่าวในอนาคต โดยในการพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น กองทรัสต์ WHART จะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ WHART ปฏิเสธในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ผู้เช่ายังสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมได้ ทั้งนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมและทำทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ เป็นไปตามเจตหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการ แปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1), (2), (3) และ (4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมประมาณ

88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา

(ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ 85,867.20 ตารางเมตร⁸
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนที่ 6,464.00 ตารางเมตร⁹
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่ 37,303.80 ตารางเมตร
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

อย่างไรก็ดี ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในราคาดังต่อไปนี้

(1) ราคาประเมินโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด จำนวน 2,861 ล้านบาท¹

(2) ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด จำนวน 2,918 ล้านบาท²

หมายเหตุ: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่า

⁸ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 84,934.99 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 84,934.99 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

⁹ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

เช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลทหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 3,090 ล้านบาทดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดดังกล่าวขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณา และราคาที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินกู้ยืม และจำนวนเงินจากเงินประกันการเช่าและการบริการ ตามรายละเอียดที่กล่าวต่อไปในเรื่องที่ 1.3

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้

การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) WHA, ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง และ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตน ให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและ
- (4) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีรายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 4

อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ในครั้งนี้ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่จะเกิดขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันนี้ โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

1.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ดำเนินการกู้ยืมเงินและให้นำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

การกู้ยืมดังกล่าวอาจกู้จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เงินกู้ดังกล่าวจะมีจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 4,061 ล้านบาท ประกอบด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF และวงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการที่นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำ ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ WHART จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือ

เงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ได้แก่ (1) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงิน ประกันการเช่าและการบริการที่แน่นอนที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุน โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นลงทุนที่กลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิว เอชเอ พีริเมียม โกรท กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) มีรายละเอียดปรากฏใน

เอกสารแนบ 5

อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนในครั้งนี้อย่างเป็นทางการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่จะเกิดขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์

2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และแผนการแปลงสภาพ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม WHAPF การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF การชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และแผนการแปลงสภาพ

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

3 การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

เมื่อกองทุนรวม WHAPF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 3.1. บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม WHAPF โดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม WHAPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม WHAPF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม WHAPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- 3.2. ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม WHAPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 3.3. ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่บริษัทในกลุ่ม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ต่อไป ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- 3.3.1 เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
- 3.3.2 หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3.4. การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
- 3.5. ผู้ชำระบัญชีจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3.6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3.7. ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม WHAPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

4 การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับการแต่งตั้งภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ WHART ระหว่างทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557 คงเป็นบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ WHART แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม WHAPF

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

5 **การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทจัดการ (คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด) ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คงเป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แทนธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม WHAPF

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดข้อมูลของทรัสต์ไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณา

6 **การรับทราบข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART**

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่ออนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เช่าหลังคา เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการ ดังนั้น บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้แจ้งแก่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เพื่อทราบ โดยรายละเอียดของการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการจะปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 9.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม โดยจะเสนอเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา

1. พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์ WHART เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

- 1.1. พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แผนการแปลงสภาพ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ WHART เป็นหน่วยทรัสต์
- 1.2. พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.3. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
2. พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และแผนการแปลงสภาพ
3. พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
4. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
6. พิจารณารับทราบข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART
7. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2 และ 1.3) ถึงวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2 และ 1.3) ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาต่อไป และหากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2 และ 1.3) ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 6 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560

นอกจากนี้ วาระที่ 1 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2 และ 1.3) ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 นี้กับ วาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบิวเฮสเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอวีแอนด์แวร์แฮัส ฟินด์ และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนทรัสต์ WHART
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
3.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
4.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัสต์สิน	กองทุนรวม WHAPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
6.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม WHAPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
7.	ผู้เก็บรักษาทรัสต์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
8.	การล้มละลายเนื่องจากกาจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ได้นำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม WHAPF ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHAPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย	เพื่อการระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวม WHART ได้นำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHART ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
		รับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม WHAPF และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวม WHAPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด	ดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ WHART รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
14.	นโยบายการลงทุน	กองทุนรวม WHAPF มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ กองทุนรวม WHAPF ได้ลงทุนใน 1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก 2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง 3) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง และ 4) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม	<ol style="list-style-type: none"> 1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง กองทรัสต์ WHART มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนใน 1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนครั้งแรก 2) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ 3) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และ กองทรัสต์ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ซึ่ง บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักอื่นเพิ่มเติมในอนาคต 2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
			<p>จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(2) กองทรัสต์ WHART อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือ การเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าว กู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย</p>
15.	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	<p>กองทุนรวมได้เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและ/หรืออาคารโรงงาน และสัญญาบริการ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการแก่ผู้เช่า</p>	<p>กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ และจะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนมาจากกองทรัสต์ WHART และที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย</p>
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวม WHAPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือ เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม 	<p>กองทรัสต์ WHART อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART (ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
		<p>(1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ</p> <p>3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</p> <p>4. บริษัทจัดการจะดำเนินการกู้ยืมเงินได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหากเป็นการขอมติเพื่อกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตาม (1)(ค) ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมในมติดังกล่าว</p>	<p>กองทรัสต์ WHART หรือที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ WHART</p> <p>(ฉ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>2. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(ก) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART)</p> <p>(ข) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART)</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนทรัสต์ WHART
		<p>จัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>	<p>Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อ กำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) : ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ <p><i>เงื่อนไขเพิ่มเติม</i></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
18.	โครงสร้างเงินทุน	<p>อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม WHAPF ประมาณร้อยละ 6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559)</p>	<p>อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทุนทรัสต์ WHART ประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559)</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
19.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
19.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
(1)	ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์		
	- การเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการเพิ่มทุน	ไม่มี	ไม่มี
	- การขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	ตามอัตราค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
(2)	ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด
(3)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบัน ยกเว้นไม่เรียกเก็บ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบัน ยกเว้นไม่เรียกเก็บ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนำหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทุน และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ นายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทุน และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด
19.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของผู้จัดการกองทุน / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(4)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริงเป็นรายครั้ง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 2.50 ของมูลค่าที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
(5)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ตามที่จ่ายจริงเป็นรายครั้ง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
(6)	ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ WHART
(7)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 10,000.00 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	ไม่มี
(8)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าเว็บไซต์	ไม่เกิน 9 ล้านบาทตลอดอายุโครงการ ยกเว้นในกรณีที่มีการเพิ่มทุน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เฉพาะช่วงที่มีการเพิ่มทุนไม่เกิน 3 ล้านบาท	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ WHART
(9)	ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุน WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง
(11)	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว
(12)	ค่าธรรมเนียม/ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(13)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14)	ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
(17)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
(18)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ พิมพ์ และออกใบหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(20)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ออนไลน์หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(25)	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(26)	ค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือหมดอายุ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(27)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART โดยผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
(30)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระทบยอดการจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(31)	ค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าว และ/หรือติดตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เกี่ยวกับเรื่องการรับเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการคืนทุนของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการเลิกกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART หรือการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(34)	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(35)	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(36)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(37)	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะกรณีผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(38)	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปล และค่าจัดส่ง หนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
(39)	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(40)	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(41)	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART และการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(42)	ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การจัดเตรียมแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(43)	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(44)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
(45)	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(46)	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART การดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(47)	ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

**แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)**

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ ประมาณปลายเดือนกรกฎาคม 2560 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับวันเดียวกับวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (Book Closing for Swap)	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณเดือนธันวาคม 2560
6)	ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ด้วยการก่อสิทธิในทางทรัพยสินของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพประมาณกลางเดือนธันวาคม 2560

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
7)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม WHAPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม WHAPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560)
8)	ผู้จัดการทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม WHAPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทุนทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผู้จัดการทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	-	
9)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม WHAPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART	
10)	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการ	โดยไม่ชักช้า	

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
	<p>สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสาร ซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>		
11)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	-	
12)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-	
13)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 11) ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม WHAPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	
14)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และ ผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ	

หมายเหตุ เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินมาจากกองทุนรวม WHAPF ซึ่งไม่ว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือภายหลังการแปลงสภาพก็ตาม จะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินการและขั้นตอนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1) ถึง 15) นี้ เนื่องจากเป็นลงทุนจากการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยไม่มีกรอบวงเงินทรัสต์จากการเพิ่มทุนแต่อย่างใด

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทุนทรัสต์ WHART จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART เดิม ดังนี้

1. ภาษี

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทุนทรัสต์ WHART จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกลายเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน และกองทุนทรัสต์ WHART มีภาระภาษีต่างจากกองทุนรวม WHAPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 ภาระภาษีของกองทุนรวม WHAPF และกองทุนทรัสต์ WHART

ภาระภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม ประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม ประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	ได้รับยกเว้นตาม พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 239) มาตรา 3(9) และ มาตรา 4(7) ¹	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	ได้รับยกเว้นตาม พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับ ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) มาตรา 3(10) ¹	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	ได้รับยกเว้นตาม พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 10) มาตรา 6 (28) ¹	เสียภาษี

หมายเหตุ: ¹ สิทธิประโยชน์ทางภาษีสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ตาม พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวล
รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 609) และ (ฉบับที่ 610) หลังจากวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 กองทุน
รวม WHAPF ยังคงไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร

1.2 ภาษีเกี่ยวกับการการถือหน่วยลงทุนและการถือหน่วยทรัสต์

- ภาระภาษีจากเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน¹⁰

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของ ประโยชน์ตอบแทน
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • มีภูมิลำเนาในประเทศไทย <p>: หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ยินยอมให้หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำเงินปันผลมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p> <p>: หากผู้ถือหน่วยลงทุนยินยอมให้หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องนำเงินปันผลมารวมคำนวณคำนวณเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p> • มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ <p>: ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย แต่ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p> 	<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • มีภูมิลำเนาในประเทศไทย <p>: ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะนำเงินปันผลมารวมคำนวณคำนวณเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p> • มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ <p>: ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะนำเงินปันผลมารวมคำนวณคำนวณเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p>
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) <p>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร) โดยไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย</p> • ไทย (บริษัทจำกัด) <p>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนกึ่งหนึ่ง (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังได้รับส่วนแบ่งกำไร) โดยไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย</p> 	<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) <p>: ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 แต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p> • ไทย (บริษัทจำกัด) <p>: ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 แต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี</p>

¹⁰ ข้อมูลอัตราภาษี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
<ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าเงินปันผลจากการถือหน่วยลงทุนของบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ในขณะที่ถ้าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์จะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย สำหรับบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยมีภาวะภาษีเงินปันผลจากหน่วยลงทุนและประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์เหมือนกัน

- ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)¹¹

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
บุคคลธรรมดา	บุคคลธรรมดา
<ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาในไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ 	<ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาในไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาด.
นิติบุคคล	นิติบุคคล
<ul style="list-style-type: none"> ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ไทย (บริษัทจำกัด) : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย) : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไป 	<ul style="list-style-type: none"> ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาด.) : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ไทย (บริษัทจำกัด) : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย) : ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไป

¹¹ ข้อมูลอัตราภาษี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

<p>รวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ต่างประเทศ <p>(มิได้ประกอบกิจการในไทย)</p> <p>: ไม่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย</p>	<p>รวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ต่างประเทศ <p>(มิได้ประกอบกิจการในไทย)</p> <p>: ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p>
---	--

ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าของผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมและ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ไม่ต่างกัน เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย

2. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหุ้นลงทุน หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART**

บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดข้อมูลค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไว้ในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อพิจารณา

3. **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนของผู้ถือหุ้นลงทุน WHAPF**

กองทุนรวม WHAPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ WHART ที่ออกและเสนอขายเพื่อแลกเปลี่ยนกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กับกองทรัสต์ WHART โดยหน่วยทรัสต์ที่ได้รับดังกล่าวกำหนดจากอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุน WHAPF กลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวม WHAPF ที่จะได้รับจากการออกและเสนอขายมีจำนวน 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหุ้นลงทุน (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 49.50 ทั้งนี้ การออกหน่วยดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นลงทุนเดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ร่วมด้วย หรืออาจถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนที่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นลงทุน (หน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการ) มีอัตราส่วนต่ำลง

4. **ผลกระทบจากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ WHART ในเรื่องมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF**

การเข้าทำรายการนี้อาจส่งผลกระทบต่อภาระบันทึกบัญชีในงบดุลของกองทรัสต์ WHART ซึ่งกองทรัสต์ WHART อยู่ระหว่างการพิจารณาร่วมกับผู้สอบบัญชี และเมื่อได้ทราบผลที่แน่ชัดแล้วจะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะได้จัดส่งเพื่อพิจารณาต่อไป

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 1.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
- 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง”)
3) บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์”)
4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด (“WHA Infonite”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 89.99 และ
5) บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด (“Genesis”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 33.33
รวมเรียกว่า (“WHA Group”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง และ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ เป็นบริษัทย่อยของ WHA

WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์
- 1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคล
ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์ : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของ

- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)
- (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)
- (3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และ
- (4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

จาก WHA Group มีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าวได้รวมรายการที่เกี่ยวข้องกับ WHA Group ที่เป็นส่วนประกอบของมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- 1) WHA เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จะจำหน่ายสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART
- 2) เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีได้โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ดังนั้น ในเวลาที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- 3) กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ WHA จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ในส่วนพื้นที่เช่าอาคาร

คลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆในส่วนของที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

4) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่อาคาร D1 ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กับ WHA Infonite ซึ่งคาดว่า WHA Infonite จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กับ WHA ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่จะภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

5) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่อาคาร C ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) กับ Genesis ซึ่งคาดว่า Genesis จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กับ WHA ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่อีกภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : (5) **โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ**

(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 และ 140154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่ 46.25 ตารางวา¹² จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จำนวน 5 หลัง

¹² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร¹³ พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร¹⁴ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

(6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(ค) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร

(ง) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)

(7) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

¹³ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ดีมีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

¹⁴ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้

- (ง) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1346) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา¹⁵
- (จ) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
- (ฉ) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของ โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

(8) โครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง) ตั้งอยู่ในนิคม อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

- (ง) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 34269, 39798) เนื้อ ที่ดินตามโฉนด 25 ไร่ 3 งาน 32.4 ตารางวา¹⁶
- (จ) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร¹⁷
- (ฉ) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

¹⁵ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

¹⁶ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

¹⁷ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตาม สัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจาก พื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนตาม (1), (2), (3) และ (4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา

(ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของ 85,867.20 ตารางเมตร¹⁸

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนของ 6,464.00 ตารางเมตร¹⁹

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนของ 37,303.80 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

- 1.6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าว ได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวข้องกันอื่นๆ ดังต่อไปนี้

- 1) WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ไม่มีผู้เช่า ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และในอัตราตารางเมตรละ 125 บาทต่อเดือนสำหรับโครงการ WHA

¹⁸ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 84,934.99 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 84,934.99 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

¹⁹ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ การประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และ อาคาร M) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมารับให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้อัตราค่าเช่าที่ WHA รับผิดชอบชำระค่าเช่าทั้งหมดนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

- 2) WHA Infonite จะเช่าพื้นที่อาคารรวม 4,592.00 ตารางเมตร ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) เป็นเวลา 8 ปี โดยมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าและบริการ 2 ครั้งละ 8 และ 9 ปี ตามลำดับ WHA Infonite จะชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตรา 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะปรับเปลี่ยนร้อยละ 8 ทุกๆ 3 ปี²⁰
- 3) Genesis จะเช่าพื้นที่อาคารรวม 5,756.00 ตารางเมตร ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) เป็นเวลา 8 ปี โดยมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าและบริการ 2 ครั้งละ 8 และ 9 ปี ตามลำดับ โดย Genesis จะชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตรา 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะปรับเปลี่ยนร้อยละ 8 ทุกๆ

²⁰ อ้างอิงถึง Letter of Intent จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด (เดิมชื่อ WHA Infonite Holding Co., Ltd.) ถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อการเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ลงวันที่ 19 กันยายน 2559 ทั้งนี้ คู่สัญญาอยู่ในระหว่างการเจรจาตกลงรายละเอียดสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจมีข้อตกลงบางประการแตกต่างจาก Letter of Intent

3 ปี²¹

ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดย

²¹ อ้างอิงถึง Letter of Intent จากบริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด ถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อการเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ลงวันที่ 23 มกราคม 2560 ทั้งนี้ คู่สัญญาอยู่ระหว่างการเจรจาตกลงรายละเอียดสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจมีข้อตกลงบางประการแตกต่างจาก Letter of Intent

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

- 1.7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ราคาที่จะลงทุนดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10
- 1.8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
- 1.9. ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้การให้

เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) จะส่งผลให้ผลประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าและบริการเป็นสัญญาระยะยาว ช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่า และเป็นการเปิดตลาดผู้เช่าใหม่ให้กับกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เคยมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจนี้มาก่อน ซึ่งในปัจจุบัน ธุรกิจบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) กำลังเป็นที่ต้องการของตลาด อันเนื่องมาจากวิถีธุรกิจในยุคดิจิทัล

1.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน
ในทรัพย์สินเพิ่มเติม : การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300,000,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพจำนวนรวมประมาณ 250,000,000 บาท โดยรายละเอียด การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการ เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

1.11. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
- 2.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART
- 2.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA
- 2.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว
- 2.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ได้เช่าหลังคา
- 2.5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : ไม่มีมูลค่า
- 2.6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุน : ไม่มีมูลค่า
- 2.7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : ไม่มีมูลค่าสิ่งตอบแทน
- 2.8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ : เพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีรวดเร็วและคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวโยงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ WHART จึงต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ จึงเห็นสมควรให้มีการขอมติอนุมัติไว้ล่วงหน้า

- 2.9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการแก้ไข : ไม่มีการใช้เงินทุน
สัญญาตกลงกระทำการ
- 2.10. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท
ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง
ทั้งหมดทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ
กองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นบริษัทจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกิน
กว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการ
กองทรัสต์เห็นควรแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม WHAPF รับทราบ
โดยไม่ต้องมีการลงมติแต่อย่างใด

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)**

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทุนทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทุนทรัสต์ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อนำมาซื้อทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ภายหลังจากการแปลงสภาพ
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยให้หลักประกันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายหลังจากการแปลงสภาพและคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF
5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินระยะสั้นในวงเงินไม่เกิน 4,061,000,000 บาท โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุม
6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การกู้ยืมเงินสำหรับเงินกู้ทั้งหมดจำนวนประมาณไม่เกิน 4,061,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กองทุนทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพต่อไป
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำ

ให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

8. ประโยชน์ที่ได้รับจากกู้ยืมเงิน : ทำให้โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์มีความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุน ซึ่งเป็นไปตามสภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

9. การขออนุมัติทำรายการ : การกู้ยืมเงินโดยการให้หลักประกัน ไม่ว่าจะเข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์หรือไม่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป