

ความเห็นของทริสตี

ที่ ธท.อ. 023/2569

วันที่ 13 มีนาคม 2569

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2569

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ได้มีมติอนุมัติให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะมีขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวนทั้งสิ้น 5 วาระ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับวาระที่ต้องมีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ว่าการดำเนินการหรือการเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณามติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

ทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการเข้าลงทุนและทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 1 ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์พบว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ดังกล่าวในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (“โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์”) จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (“ดับบลิวจีซีแอล”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย โดยประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการแสดงความคิดเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว

โดยทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และการได้มาซึ่งมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารายละเอียด สมมติฐานการประเมินราคา รวมทั้งเหตุผลในการเข้าลงทุนในราคาดังกล่าวตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ/หรือ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นไว้ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ก่อนการพิจารณาลงมติ

2. ทรัสต์ขอเรียนชี้แจงให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ามีประเด็นทางกฎหมายที่ดับบลิวจีซีแอลจะต้องดำเนินการเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของเอกสารฉบับนี้ (*ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย*) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องกำกับและติดตามดูแลให้ดับบลิวจีซีแอลดำเนินการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ในการเข้าลงทุนให้ครบถ้วนก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ WHART

3. ทรัสต์พบว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ออกให้เช่าแก่ดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม¹ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 6,200,815,999 บาท ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดค่าเช่าเป็นการเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของผู้ให้เช่ารายอื่นซึ่งประกอบธุรกิจลักษณะเดียวกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เพื่อให้สะท้อนถึงระดับราคาในตลาดอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็น

¹ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569



ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว

ในการนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่า การที่กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิว จีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยการให้ดับบลิวจีซีแอลเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์นั้น เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา รายละเอียด รวมทั้งเหตุผลในการให้ดับบลิวจีซีแอลเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในโครงการ ดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ/หรือ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นไว้ ดัง รายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ก่อนการพิจารณาลงมติ

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และ ทรัสต์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

ทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นรายการระหว่งกันระหว่าง กองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมที่ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 แล้วเท่านั้น

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการเช่าลงทุนและทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในวาระที่ 2 ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์พบว่า การเช่าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการ ใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าวในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ("โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)") จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("WHA Daiwa") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในราคาไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงาน ระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยกองทรัสต์ WHART ตกลง



ชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จำนวนไม่เกิน 1,181,200,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย โดยประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคบปีดอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว

โดยทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และการได้มาซึ่งมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารายละเอียด สมมติฐานการประเมินราคา รวมทั้งเหตุผลในการเข้าลงทุนในราคาดังกล่าว ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 และ/หรือ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นไว้ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ก่อนการพิจารณาลงมติ

2. ทรัสต์ขอเรียนชี้แจงให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ามีประเด็นทางกฎหมายที่ WHA Daiwa จะต้องดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วเสร็จ เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้มีการตกลงกันไว้ ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของเอกสารฉบับนี้ (ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องกำกับและติดตามดูแลให้ WHA Daiwa ดำเนินการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ครบถ้วนต่อไป

3. ทรัสต์พบว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 และแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 และเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างจาก WHA Daiwa โดยสำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและการแบ่งเช่าช่วงทอดที่ 2 นั้น WHA Daiwa มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิ เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (รวมเรียกเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนรวมกันว่า "เจ้าของที่ดิน") ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") เช่าและแบ่งเช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว และต่อมา WHA ได้

ให้ WHA Daiwa เข้าช่วงและแบ่งเข้าช่วงที่ดินดังกล่าวอีกทอดหนึ่งระยะยาว โดยที่ WHA Daiwa ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) (โดยการเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารจาก WHA และ/หรือ ผู้ก่อสร้างอาคาร) จะนำอาคารดังกล่าวออกให้เช่าแก่กองทรัสต์ WHART สำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคสอง (7) กำหนดว่า “ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์การของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น”

ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเช่าช่วงทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับ WHA และ WHA Daiwa ภายใต้เงื่อนไขว่า ในกรณีที่ WHA Daiwa ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ระหว่าง WHA และ WHA Daiwa (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1”) นั้น WHA ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 แต่จะแจ้งให้ WHA Daiwa และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่คงเหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 อันเกิดจาก WHA Daiwa แทน ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวก่อนหรือภายในวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

นอกจากนี้ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการสิ้นสุดของสัญญาเช่าที่ดินหลัก ระหว่างเจ้าของที่ดินและ WHA (“สัญญาเช่าที่ดินหลัก”) กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน และ WHA (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน”) ภายใต้เงื่อนไขว่า ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักนั้น เจ้าของที่ดิน ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่จะแจ้งให้ WHA และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการ



ผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักอันเกิดจาก WHA แทน (“ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน”) ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดินก่อนหรือภายในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดินในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว ให้กองทรัสต์ WHART ดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่า หากเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักและขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) WHA ตกลงรับผิดชอบให้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยที่ความผูกพันที่จะรับผิดชอบให้ความเสียหายดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดินกับกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังรายละเอียดที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ก่อนการพิจารณาลงมติ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติจำนวนเงินลงทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 การนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

ทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) นี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมถัดไปเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 แต่ไม่อนุมัติเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 เท่านั้น

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับจำนวนเงินลงทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ดังต่อไปนี้



วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ข้อ 17.1.1 กำหนดให้ “การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี” ประกอบกับข้อ 27 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า “ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ในอัตราไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์” ดังนั้น ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยที่ข้อ 29 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดว่า “ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน แล้วแต่กรณีด้วย”

ในการนี้ ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

ภายใต้ข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 3.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบว่า การกู้ยืมเงินและอาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตามวาระที่ 1 ที่ผู้จัดการกองทุนจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการให้หลักประกันตามรายละเอียดที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอในวาระที่ 3.3 และขั้นตอนการนำเสนอเรื่องการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว เพื่อพิจารณาและอนุมัติ มิได้ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการให้การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นทั่วไปของสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ คิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน แต่มีเสียงคัดค้านวาระนี้เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมกับสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ได้ แต่กองทุน WHART ยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

นอกจากนี้ มูลค่าการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทุน WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ระบุไว้ว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) โดย ณ วันที่ 28 มกราคม 2569 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ที่ระดับ A Stable

ทั้งนี้ ทรัสต์ขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุว. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: "ICR") ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้ให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟัง

ความเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ ในกรณีนี้ ทริสต์และผู้จัดการกองทุนจะกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทริสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมามีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทริสต์ของกองทุน WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว ทริสต์จะกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ ต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทริสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทริสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทริสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 การนำหน่วยทริสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

ทริสต์ขอชี้แจงให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ลงมติในวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) นี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องเนื่องกันกับเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ลงมติในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมที่ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ของกองทุน WHART ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ลงมติในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 แล้วเท่านั้น

โดยทริสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทริสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทริสต์ วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทริสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ที่ผู้จัดการกองทุนจะนำเสนอเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ดังต่อไปนี้

วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทุน WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทริสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทริสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

ภายใต้ข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทริสต์ของกองทุน WHART ทริสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทุน WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทริสต์ใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทริสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทริสต์ของกองทุน WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

ภายใต้ข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 4.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 3,688,800,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบว่า การกู้ยืมเงินและอาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตามวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ จะนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการให้หลักประกันตามรายละเอียดที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ นำเสนอในวาระที่ 4.3 และขั้นตอนการนำเสนอเรื่องการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวเพื่อพิจารณาและอนุมัติ มิได้ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการให้การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นทั่วไปของสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน แต่มีเสียงคัดค้านวาระนี้เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมกับสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ได้ แต่กองทุนทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

นอกจากนี้ มูลค่าการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ระบุไว้ว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับ



ความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) โดย ณ วันที่ 28 มกราคม 2569 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ที่ระดับ A Stable

ทั้งนี้ ทรัสต์ขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุร. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกักเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกักเงิน ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กักเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: "ICR") ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มียุทธศาสตร์ทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ ในกรณีนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมามีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว ทรัสต์จะกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการให้การกักเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บำนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ ต่อไป

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (หากมี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้มีกรรมการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมต่อไป

โดยหากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติในวาระใด ๆ ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ซึ่งต้องการสอบถามต่อทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 นี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



(นางสาวสุนิดา มีชูกุล) (นางหยดพลอย จ.คุโนปกรณ์)

ในฐานะทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เอกสารแนบท้าย

ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

1. ประเด็นทางกฎหมายที่ดับบลิวจีซีแอลต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบข้ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

จากการตรวจสอบ พบว่ายังมีสิ่งปลูกสร้างบางรายการในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังอยู่ในระหว่างการตรวจสอบความครบถ้วนและถูกต้องของเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต้องได้รับ และ/หรือ ต้องดำเนินการให้มีการแก้ไข ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดับบลิวจีซีแอลจะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

- 2) หนังสืออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

จากการตรวจสอบ พบว่าดับบลิวจีซีแอลยังอยู่ในระหว่างการขออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำภายในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะคลองบางเบ็ด ต่อนิคมอุตสาหกรรมผาแดง ทั้งนี้ ดับบลิวจีซีแอลจะดำเนินการให้ได้รับอนุญาตให้เชื่อมท่อระบายน้ำจากนิคมอุตสาหกรรมผาแดง และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

2. ประเด็นทางกฎหมายที่ WHA Daiwa จะดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบข้ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1) ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลง กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดินในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และเป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้คำรับรองว่า หากเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักและขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงได้ WHA ตกลงรับผิดชอบให้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบให้ความเสียหายดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดินกับกองทรัสต์ WHART

2) ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการสู่ทางสาธารณะประโยชน์โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของนายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิฑูรย์ เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ดังนั้น WHA Daiwa จะดำเนินการเจรจาให้นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิฑูรย์ เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

ทั้งนี้ ในกรณีที่นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิฑูรย์ เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ไม่สามารถจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA Daiwa ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว มีสิทธิใช้ที่ดินซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) สู่ทางสาธารณะได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)