

วันที่ 1 เมษายน 2569

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 2. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ
 3. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 4. แบบรายงานการเพิ่มทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2569
 5. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
 6. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
 7. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 8. งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – วันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma)
 9. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12
 10. ความเห็นของทรัสต์
 11. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะ
 12. แบบฟอร์มใบตอบรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 13. หนังสือมอบฉันทะ
 14. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 15. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยบริษัท ดบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เห็นสมควรให้

จัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พีรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์") เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 5 วาระ โดยมีวาระดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์
 - วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9
 - วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์
 - วาระที่ 3.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

- วาระที่ 4.1 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9
- วาระที่ 4.2 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ
- วาระที่ 4.3 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 3,688,800,000 บาท เพื่อการลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (หากมี)

โดยมีเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติ ดังต่อไปนี้

เงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติ

ในการนำเสนอวาระและการลงมติสำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 บริษัทฯ จะนำเสนอวาระการประชุมเป็นรายวาระตามลำดับ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

กรณีที่ 1 : กองทรัสต์ WHART ดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว

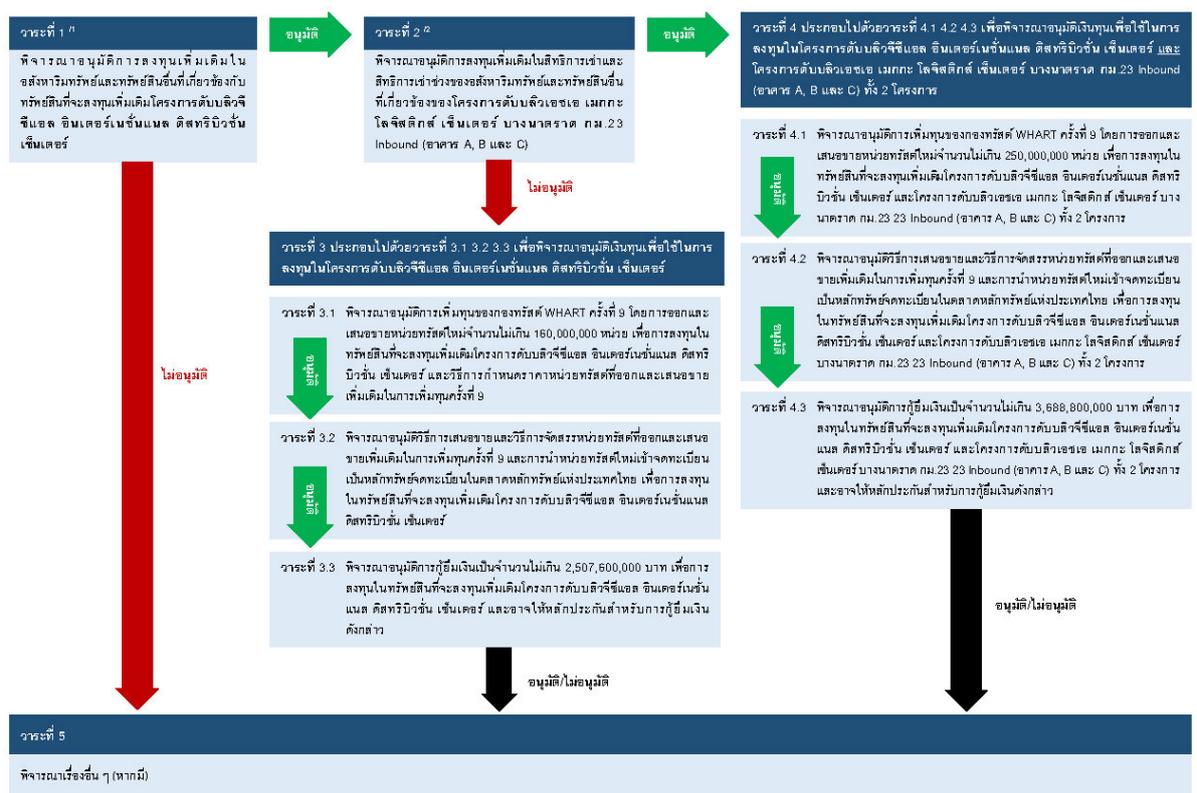
ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) กองทรัสต์ WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยบริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อจากวาระที่ 3

กรณีที่ 2 : กองทรัสต์ WHART ดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

ในกรณีที่วาระที่ 1 และวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) กองทรัสต์ WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา และจากนั้น บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาต่อไป

กรณีที่วาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 ดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา โดยบริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาต่อจากวาระที่ 1

รายละเอียดแผนภาพแสดงเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติ และลำดับการพิจารณาในแต่ละกรณีปรากฏดังต่อไปนี้



ในกรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทน และกำหนดให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ประสงค์จะให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว ตามกรณีที่ 1

ข้างต้น หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก็ดี หรือเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ตามกรณีที่ 2 ข้างต้นก็ดี ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดแสดงความประสงค์ให้ผู้รับมอบอำนาจลงคะแนนเสียงเห็นด้วยในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ทุกวาระ

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ("โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์") ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด ("ดับบลิวจีซีแอล") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- รายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์**
- (1) **โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์** ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา¹ จากดับบลิวจีซีแอล
 - 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จากดับบลิวจีซีแอล
 - 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร² ดังกล่าวในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงสร้างรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้รวมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ออกให้เช่าแก่ดับบลิวจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม³ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 6,200,815,999 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป
- (2) ในการลงทุนในครั้งนี้ ดับบลิวจีซีแอลได้มีเงื่อนไขว่าภายหลังสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลสิ้นสุดลง ให้กองทรัสต์ WHART ตกลงและยินยอมให้ดับบลิวจีซีแอล และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียงที่ดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า (“**ที่ดินข้างเคียง**”) สู่ทางสาธารณะ (“**ที่ดินทางเข้าออก**”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ WHART ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก และยินยอมให้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป
- (3) สำหรับการลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับดับบลิวจีซีแอล (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

- 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ กับดื่บปลิวจีซีแอล (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าว และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินข้างเคียง)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินของโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสฉบับนี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตาม (1) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา

พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร

รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 นี้ เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด	มูลค่าประเมินต่ำสุด
โครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	2,507,600,000 ¹	2,512,800,000 ²	2,507,600,000

หมายเหตุ /1 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

2 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซาลแมนน์ (พาร์อีส์ท์) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

โดยรายละเอียดมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

โดยรายละเอียดงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma) สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ตามที่จะได้นำเสนอต่อไปในวาระที่ 3.1) และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน (ตามที่จะได้นำเสนอต่อไปในวาระที่ 3.3) และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) และ/หรือ (2) และ (3)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ด้วย โดยเงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ดับบลิวจีซีแอลได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของดับบลิวจีซีแอล ให้ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ดังกล่าวพร้อมสำหรับการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ มีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- (3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (“**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**”) รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้นำเสนอ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิว จีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ

ดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และการ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- (3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการ ดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ และ
- (5) ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินบางส่วน ของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และ/หรือ กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่า เงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับดับบลิวจีซีแอล และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่า การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่ กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยให้ บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจในการพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนหรือไม่เข้า ลงทุนในทรัพย์สิน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ของทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าวตามความเหมาะสม โดย คำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประมาณ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอ ความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไข เพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน เพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้

เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัทอีก

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

โดยบริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งกำหนดไว้ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เนื่องจาก WHA เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งจะทำให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในการนี้ เนื่องจาก WHA ยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียด

จะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHA เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านโลจิสติกส์มากกว่า 20 ปี อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ หรือดับบลิวจีซีแอล และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับดับบลิวจีซีแอล ในมติดังกล่าว

โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 24 มีนาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ดับบลิวจีซีแอลยังถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน WHAVH ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และดับบลิวจีซีแอลเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00 ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณาโดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการลงมติและการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ และวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ และวาระที่ 2 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

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

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ในชั้นแนวดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานอุมัติให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าวในโครงการดับบลิวเอชเอ 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)") ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("WHA Daiwa") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- รายละเอียดทรัพย์สิน (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)
- 1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38353) และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38422 และ 42782) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา⁴ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHA Daiwa
 - 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHA Daiwa
 - 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและ

⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

สำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.
23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa

หมายเหตุ:

(1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่ WHA Daiwa ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ WHA Daiwa (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1”) นั้น WHA (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 แต่จะแจ้งให้ WHA Daiwa และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือนอยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 อันเกิดจาก WHA Daiwa แทน

(ข) ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ระหว่างเจ้าของที่ดินบุคคลธรรมดา (ผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิฑูรย์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์) (รวมเรียกเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนรวมกันว่า “เจ้าของที่ดิน”) และ WHA (“สัญญาเช่าที่ดินหลัก”) นั้น กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดิน (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่จะแจ้งให้ WHA และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือนอยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักอันเกิดจาก WHA แทน (“ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้

WHA ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้คำรับรองว่า หากเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักและขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงได้ WHA ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับกองทรัสต์ WHART

- (2) กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิฑูรย์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับนายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิฑูรย์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA ต่อไป (“ข้อตกลงภาระติดพัน”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลงภาระติดพันจากเจ้าของที่ดิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำข้อตกลงภาระติดพันดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA Daiwa ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้ที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ยังคงมี ผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร คลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับ พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป
- (4) สำหรับการลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอด ที่ 1 จาก WHA ในที่ดินโฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38353 (บางส่วน) 38422 และ 42782)
 - 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 4) สัญญาตกลงกระทำที่การ กับ WHA และ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่า ช่วงที่ดินทอดที่ 1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สิน อื่น ๆ ในโครงการ)
 - 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 38353, 25317, 25323, 25324, 25325 และ 42782 กับนายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นาย วัชรวิญญู เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน)

- 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 38422 กับ ผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน)
- 7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตาม (1) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุป ดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร

รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 นี้ เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด	มูลค่าประเมินต่ำสุด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound	1,181,200,000 ¹	1,181,200,000 ²	1,181,200,000

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท ซิมส์ หรือเพอร์ดี คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด	มูลค่าประเมิน ต่ำสุด
(อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ			

- หมายเหตุ** /1 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ หรือเพอร์ดี คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)
- /2 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

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

โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) 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 และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จำนวนไม่เกิน 1,181,200,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

โดยรายละเอียดงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma) สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวอีซีแอล อินเทอร์เน็ต อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดัดบิลวิจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ตามที่จะได้นำเสนอต่อไปในวาระที่ 4.1) และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน (ตามที่จะได้นำเสนอต่อไปในวาระที่ 4.2) (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดัดบิลวิจี้ซีแอล และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดัดบิลวิจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) และ/หรือ (2) และ (3)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ด้วย โดยเงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) WHA Daiwa ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของ WHA Daiwa ให้ขาย ให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าวพร้อมสำหรับการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้างหรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินโครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มีลักษณะไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง)

- (3) ทรัสต์ที่ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยมีรายละเอียดตามที่ได้นำเสนอ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และ/หรือ สัญญา และ/หรือ บันทึกข้อตกลง และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ และ

(5) ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทสินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และ/หรือ กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับ WHA Daiwa และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เป็นสำคัญ โดยให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจในการพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทสินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) แล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อีก

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์การของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหา

ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของ กองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายต่อไป

โดยบริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุน เพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าว ไว้ข้างต้น

ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็น ว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ซึ่งกำหนดไว้ในราคาไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยที่กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว) เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อันเป็นราคาที่ สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เนื่องจาก WHA เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ โรงงาน ซึ่งจะทำให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิมของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับ กองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในกรณีนี้ เนื่องจาก WHA ยังคงเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหาร จัดการอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญา ตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHA เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านโลจิสติกส์มากกว่า 20 ปี อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการด้านอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นทรัพย์สินของ WHA Daiwa ซึ่งมี WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) หรือ WHA Daiwa และกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA Daiwa ในมติดังกล่าว

โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 24 มีนาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ WHA Daiwa ยังเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน WHA Daiwa ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการลงมติและการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ และวาระที่ 1 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์

**จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงิน เพื่อ
การลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 แต่ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณา ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

โดยรายละเอียดของวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ปรากฏดังต่อไปนี้

วาระที่ 3.1 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดักจับคาร์บอน ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ อาจประกอบด้วย (1) และ/หรือ (2) และ (3) โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสถานะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในส่วนของโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการดักจับคาร์บอน อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งใน

ประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็น จำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิว จีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 และจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิด รายได้และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งเป็นที่ น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้ง กองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหาร กองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการ นำเงินของกองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น และจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตาม สัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล มาใช้เป็นเงินทุนในการ ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ด้วย โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มี ประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ต่ำลง ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยในการ ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่า บางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ซึ่ง กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากดับบลิวจีซีแอลจำนวนประมาณ 54,000,000 บาท มาใช้เพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะคำนึงถึงการ บริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่า ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ที่จะนำมาใช้เป็น เงินทุน การกำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหา ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบ

ผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 3,628,827,441 หน่วย และกองทรัสต์ WHART อาจใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วน จำนวนประมาณ 54,000,000 บาท ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มอบอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย จำนวนเงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และจำนวนเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** และ **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตามที่ได้เสนอทุกประการ เนื่องจาก

บริษัท คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้นอกจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่สังเกตเห็นแล้วว่ามีศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินและกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาลดประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มความมั่นคงของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัท จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 นี้ วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

วาระที่ 3.2 พิจารณามติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ตามที่ได้ระบุไว้ในวาระที่ 3.1 ข้างต้น บริษัท พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณามติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี ในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี

ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสถานะสิทธิไม่
จองชื่อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

สัญญาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์
WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่ สัญชาติอเมริกัน สัญชาติ
ออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติอังกฤษ สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติ
ฝรั่งเศส สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์
สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติเยอรมัน สัญชาติพม่า และสัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจาก
รายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม
2568) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมี
ผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว
บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วย
ทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2
หรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองชื่อหน่วยทรัสต์ที่
เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษ
ลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private
Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ
สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่าย
หลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มี
สิทธิจองชื่อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะจองชื่อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร
ตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการ
เสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 12 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้
ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วย
ทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่
วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วย
ทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มี
อำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะ
เสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ รายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรร
หน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการ
เสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ราคา
เสนอขายหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่
เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อ
หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใน
ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจ
ในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่
ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด
- 3) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ และดำเนินการ
ในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออก
และเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจริญ ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ
การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้ง
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น
และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะ
ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้
การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ

- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมและ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการด้าบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 นี้ และวาระที่ 3.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

วาระที่ 3.3 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการด้าบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

สืบเนื่องจากวาระที่ 3.1 ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการด้าบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการด้าบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่

รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) นั้น

บริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ อาทิ บริษัทประกันชีวิตและบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 3.3 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ระบุว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A Stable ในวันที่ 28 มกราคม 2569) อย่างไรก็ตาม สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนร. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเผยแพร่เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 ซึ่งมีหลักการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: "ICR") ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้ให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมาจะมีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุง

ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 3.3 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และ ให้นำที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

โดยการกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงิน ตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกัน สำหรับการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องอาจประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มี อยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ทั้งหมดหรือ บางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/ หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมเงินอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันเพิ่มเติม ในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ สำหรับการกู้ยืมเงิน ตลอดจนการดำเนิน ธุรกิจใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือ หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม และจัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดย รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือ ชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงิน กู้ยืมไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยการมอบอำนาจ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มอบอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน คำมั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/ หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ
- 3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (หากมี)
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในจำนวนเงินไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน การเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเนื่องจากรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 3.3 นี้ มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นได้ แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 24 มีนาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

นอกจากนี้ เนื่องจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจประกอบด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชันแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชันแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชันแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชันแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3 นี้) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

นอกจากนี้ หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 3.3 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นได้ แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบต่อมติอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 3.1 และวาระที่ 3.2 แต่อย่างใด

วาระที่ 4 พิจารณามติจำนวนเงินลงทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงิน เพื่อ

การลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณา ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 แต่ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาอีกต่อไป

โดยรายละเอียดของวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ปรากฏดังต่อไปนี้

วาระที่ 4.1 พิจารณามติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในราคารวมไม่เกิน 3,688,800,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาทด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ทั้ง 2 โครงการ ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) และ/หรือ (2) และ (3) โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน

เพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสถานะของตลาดหุ้นและตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในส่วนของโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดหุ้นในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ของผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน

เพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการต่ำลง ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ของผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะได้รับจากผู้เช่ารวมจำนวนประมาณ 80,000,000 บาท มาใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ของผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ของผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 3,718,827,441 หน่วย และกองทรัสต์ WHART อาจใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน จำนวนรวมประมาณ 80,000,000 บาท ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย จำนวนเงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด

กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและ จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ตามที่ได้เสนอทุก ประการ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้าง โอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นแล้วว่ามีความศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลาย ของแหล่งที่มาของรายได้ที่ตั้งไว้ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการ ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานของ WHA ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ด้านคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่ได้มาตรฐานในระดับสากล เพื่อเพิ่มความ มั่นคงของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มอบอำนาจ ในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ที่มีได้ ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ใน วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์ เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์

บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 นี้ วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

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

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ตามที่ได้ระบุไว้ในวาระที่ 4.1 ข้างต้น บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

สัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่ สัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติอังกฤษ สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติเยอรมัน สัญชาติพม่า และสัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกันหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่มีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทุนทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ รายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด

- 3) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมและ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 นี้ และวาระที่ 4.3) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

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

สืบเนื่องจากวาระที่ 4.1 ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ในราคารวมไม่เกิน 3,688,800,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาทด้วยนั้น

บริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ อาทิ บริษัทประกันชีวิตและบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 3,688,800,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจ

ดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชันแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 4.3 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ระบุว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A Stable ในวันที่ 28 มกราคม 2569) อย่างไรก็ดี สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุ. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเผยแพร่เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 ซึ่งมีหลักการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: "ICR") ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมามีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชันแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 4.3 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

โดยการกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามทีระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องอาจประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมเงินอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ สำหรับการกู้ยืมเงิน ตลอดจนการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม และจัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยรายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 3,688,800,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ม้ออำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน คำมั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาและข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ
- 3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (หากมี)

- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ในจำนวนเงินรวมไม่เกิน 3,688,800,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน การเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเนื่องจากรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 4.3 นี้ มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นได้ แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 24 มีนาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 15**

นอกจากนี้ เนื่องจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจประกอบด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน

ดังกล่าว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3 นี้) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ในการนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในรายละเอียดเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติที่ได้นำเสนอไปข้างต้น

นอกจากนี้ หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 4.3 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นได้ แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบต่อมติอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 แต่อย่างใด

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (หากมี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมการประชุมตามวันและเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ โดยขอให้ท่านโปรดศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหุ้น
ทรัสต์ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่
ส่งมาด้วย 12 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งแนบสำเนาหลักฐานการยืนยันตัวตนที่
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 มายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 17 เมษายน 2569 ตามวิธีการและขั้นตอนตามที่
ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 24 มีนาคม 2569 แล้ว
ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท อินเทอร์เน็ตเทคโนโลยี จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด จะจัดส่ง Username และ
Password สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แจ้ง
ข้างต้น

หากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้รับมอบ
ฉันทะเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามใน
หนังสือมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการ
อิสระของบริษัทฯ อันได้แก่ นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นผู้เข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ครั้งนี้แทนได้ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ในกรณีนี้ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดพิจารณาเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติตาม
รายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ข้างต้นก่อนการจัดทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท