

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
 ของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์**

ประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2569 เวลา 15.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรได้กล่าวต้อนรับท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมการประชุมทุกท่านเข้าสู่การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2569 (“ที่ประชุม” หรือ “ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน”) และชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ครั้งที่ 1/2569 นี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และต่อมา พิธีกรได้แนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัพย์สิน”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัพย์สินของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัพย์สิน WHART”) ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัพย์สินซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัพย์สิน WHART และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมการประชุม ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัพย์สิน

กรรมการของผู้จัดการกองทรัพย์สิน

- | | | |
|-----|-----------------------------|---------------|
| (1) | คุณจรีพร จารุกรสกุล | ประธานกรรมการ |
| (2) | คุณสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย | กรรมการ |
| (3) | คุณสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ | กรรมการอิสระ |

ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัพย์สิน

- | | | |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| (1) | คุณศุภศิษย์ สิทธิเศรษฐ์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
|-----|-------------------------|-------------------------|

2. ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัพย์สิน และเลขานุการของที่ประชุม

- | | | |
|-----|---------------------------|--|
| (1) | คุณเกษมสี สุกุลชัยสิริวิษ | |
|-----|---------------------------|--|

3. ทรัพย์สินของกองทรัพย์สิน WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด)

- | | | |
|-----|-------------------|-------------------------|
| (1) | คุณสุนิดา มีชูกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
|-----|-------------------|-------------------------|

ทั้งนี้ ทรัพย์สินได้จัดเตรียมความเห็นของทรัพย์สินเพื่อประกอบการตัดสินใจลงมติของท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและผู้รับมอบฉันทะในวาระต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 10 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

4. ที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
 - (1) คุณจิตติสา เจริญพานิช ผู้บริหารงานวาณิชธนกิจ
5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทรัสต์ WHART (บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด)
 - (1) คุณจิรายง อนุমানราชธน กรรมการผู้จัดการ
 - (2) คุณณนพพร พ่วงศิริ ผู้อำนวยการอาวุโส
 - (3) คุณกิตติพงษ์ แซ่ตั้ง ผู้อำนวยการ
6. ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด)
 - (1) คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความหุ้นส่วนผู้จัดการ
7. ตัวแทนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์ WHART และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - (1) คุณณัฐพรพรข ตันบุญเอก ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

ภายหลังจากการแนะนำผู้เข้าร่วมการประชุม พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลาเริ่มการประชุม มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองจำนวน 3 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวม 28,127,151 หน่วย และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมจำนวน 548 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวม 2,765,127,497 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมทั้งสิ้น 551 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมจำนวน 2,793,254,648 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.5244 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ต่อมา พิธีกรได้เรียนเชิญคุณจวีพร จารุกรสกุล ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 และได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระหลักของการประชุมในครั้งนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ของกองทรัสต์ WHART การเพิ่มทุนครั้งที่ 9 ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และได้มอบหมายให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิฑ ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม (“เลขานุการฯ”) ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนน

โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้เข้าร่วมการประชุมสามารถรับชมการประชุมและผลการลงมติในแต่ละวาระผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยหากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้งานระบบ ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะสามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-931-9137 หรือช่องทางไลน์ @inventechconnect และจากนั้น ได้มีการฉายวิดีโอสาธิตวิธีการใช้

งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อการออกเสียงลงคะแนน หรือระบบ E-Voting และวิธีการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นบริษัทและผู้รับมอบฉันทะ

ในลำดับถัดไป เลขานุการฯ จึงได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สำหรับการนำเสนอวาระ จะนำเสนอเป็นรายวาระเรียงตามลำดับวาระที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท
2. เมื่อสิ้นสุดการนำเสนอรายละเอียดวาระในแต่ละวาระเรียบร้อยแล้วจึงจะเป็นช่วงการถาม-ตอบ โดยหากผู้ถือหุ้นบริษัทหรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อสอบถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ท่านผู้ถือหุ้นบริษัทและผู้รับมอบฉันทะสามารถสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยการพิมพ์เข้ามาผ่านระบบ Inventech Connect โดยการเลือกระเบียบวาระการประชุมที่กองทรัสต์ WHART กำหนด และกดปุ่ม “คำถาม” จากนั้นให้พิมพ์คำถามหรือความคิดเห็น และกดปุ่ม “ส่งคำถาม” เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ หรือสามารถสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นผ่านภาพและเสียง โดยการกดปุ่ม “สอบถามผ่านภาพและเสียง” และกดปุ่ม “ตกลง” เพื่อยืนยันการจองคิว จากนั้นจึงเป็นการรอให้ผู้ดำเนินการประชุมจัดลำดับคิว ก่อนที่ท่านจะสามารถเปิดไมโครโฟนและกล้องเพื่อสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นต่อไป
3. โดยในการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นแต่ละครั้ง ขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมทั้งระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยเลขานุการฯ จะอ่านคำถามและความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม และประธานฯ จะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสงวนสิทธิพิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น โดยหากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ และหากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อไป
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะเว้นช่วงเวลาในการส่งคำถามและแสดงความคิดเห็นประมาณ 1 นาที โดยหากไม่มีผู้ถือหุ้นบริษัทหรือผู้รับมอบฉันทะส่งคำถามหรือความคิดเห็นเข้ามาภายในกำหนดเวลา 1 นาทีดังกล่าว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหุ้นบริษัทหรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม และการประชุมจะดำเนินการต่อไป
5. เมื่อสิ้นสุดช่วงการถาม-ตอบ จึงเป็นการลงมติสำหรับวาระนั้น ๆ โดยสำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ท่านผู้ถือหุ้นบริษัทและผู้รับมอบฉันทะสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีหรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยหนึ่งหน่วยทรัสต์มีค่าเท่ากับคะแนนเสียงหนึ่งเสียง โดยการลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “คัดค้าน” (แล้วแต่กรณี) หรือ “งดออกเสียง” เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น และไม่สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนนเป็นบางส่วนได้

6. ท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะสามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนูที่ปรากฏอยู่บนหน้าจอ และสามารถลงคะแนนเสียงของท่านในระหว่างช่วงเวลากาการเปิดให้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระประมาณ 1 นาที โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่เปิดให้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระแล้วนั้น ท่านจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงของท่านได้อีก โดยหากท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใด ๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” ทั้งนี้ ในกรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้นำหนังสือมอบฉันทะและได้ทำการออกเสียงลงคะแนนมาแล้วในหนังสือมอบฉันทะ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนเสียงตามความประสงค์ของท่านในระบบเรียบร้อยแล้ว และเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 นาทีดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการประมวลผลการออกเสียงลงคะแนนต่อไป

7. ในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะไม่เห็นด้วย หรือคัดค้าน (แล้วแต่กรณี) หรืองดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นด้วยเป็นเอกฉันท์

8. ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ที่ขอมติ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 15 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

9. ในการนับคะแนนเสียง จะมีการตรวจสอบเอกสารที่จัดส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบจากระบบการนับคะแนนเสียงที่ท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะได้ออกเสียงลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting ในระยะเวลาที่เปิดให้ลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ

เมื่อชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนแล้วเสร็จ เลขานุการฯ ได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนหรือไม่ โดยเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนที่ได้นำเสนอข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมไม่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงรายละเอียดวาระที่จะนำเสนอต่อที่ประชุม โดยพิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งสิ้น 5 วาระ ของการประชุมในครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล 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 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ 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 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัพย์สินที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัพย์สินที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัพย์สินใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

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

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (หากมี)

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติต่อที่ประชุม ดังต่อไปนี้

ในการนำเสนอวาระและการลงมติสำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระการประชุมเป็นรายวาระตามลำดับ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 2 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมพิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมมีมติอนุมัติวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3 ทุกวาระ) กองทรัสต์ WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อจากวาระที่ 3 โดยเมื่อได้รับมติดังในกรณีนี้ **กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์เพียงโครงการเดียว**

ในกรณีที่วาระที่ 1 และวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมพิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมมีมติอนุมัติวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3 ทุกวาระ) กองทรัสต์ WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน 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) ให้ที่ประชุมพิจารณา และจากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป โดยเมื่อได้รับมติตั้งในกรณีนี้ **กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ**

โดยในกรณีที่วาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 ดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะนำเสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อจากวาระที่ 1

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณศุภศิษย์ สิทธิเศรษฐ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 1 ต่อที่ประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

คุณศุภศิษย์ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ("โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์") ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด ("ดับบลิวจีซีแอล")

โดยรายละเอียดของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 1** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว และคุณศุภศิษย์ได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน แบบ Built-to-Suit ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบกิจการของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยเฉพาะ จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร รวมถึงลงทุนในกรรมสิทธิ์

ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร¹ดังกล่าวในโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ กองทรัสต์ WHART จะให้เช่าทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ กลับแก่ดัดแปลงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ทำให้ทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนที่ร้อยละ 100.00 โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารต่อพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 นี้ที่ร้อยละ 66.90

โดยทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ มีจุดเด่นอยู่หลายประการ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะสามารถสร้างรายได้ที่คงที่ระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ WHART เนื่องจากสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดัดแปลงที่ดินมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี และยังมีกำหนดอัตราค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน โดยอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ส่งผลให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากประมาณ 3.81 ปี เป็นประมาณ 5.24 ปี ภายหลังจากการเข้าลงทุน

(2) ทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางการผลิตสารเคมีขนาดใหญ่ (Petrochemical Complex) ที่สำคัญของประเทศ และอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ประกอบการของบริษัทในกลุ่มของบริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ทำให้เกิดความสะดวกในการขนส่งสินค้า นอกจากนี้ ทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ยังตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นศูนย์กลางขนส่งหลักของประเทศ เชื่อมโยงฐานการผลิตและโลจิสติกส์ทั้งทางบก อากาศ และน้ำ และได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการสำคัญ เช่น ท่าเรือมาบตาพุด และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา

¹ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงสร้างรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งดัดแปลงที่ดินได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์กับดัดแปลงที่ดิน และใช้ประโยชน์เพื่อที่ดินข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของดัดแปลงที่ดิน ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ทำให้ช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ จึงเห็นได้ว่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

(3) ประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจาก 0.778 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.783 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ต่อมา คุณศุภศิษย์ได้อธิบายภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ก่อนและภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในครั้งนี้ โดยสรุปได้ว่า ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 1,915,361.04 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 555,216.29 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนที่จอดรถรวมประมาณ 22,087.33 ตารางเมตร โดยภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 2,014,751.04 ตารางเมตร

ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ตามข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี ระยอง ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการดังกล่าว เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569) มีอัตราการเช่าอาคาร ซึ่งไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ อยู่ที่ร้อยละ 84.6 โดยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งมีอัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100.00 กองทรัสต์ WHART จะมีอัตราการเช่าอาคาร ซึ่งไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ อยู่ที่ร้อยละ 85.3

ในด้านการแบ่งพื้นที่เช่าอาคารตามประเภทของอาคาร ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนทรัพย์สินที่เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 51 และอาคารประเภท General Warehouse ประมาณร้อยละ 49 โดยภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนทรัพย์สินที่เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 54 และอาคารประเภท General Warehouse ประมาณร้อยละ 46

ในส่วนของรูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินนั้น ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 48 โดยภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 51 และในส่วนของประเทศทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 และทรัพย์สินประเภทโรงงานอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 โดยภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 และทรัพย์สินประเภทโรงงานอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7

ในด้านของการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART นั้น ณ ปัจจุบัน กลุ่มธุรกิจของผู้เช่า 3 อันดับแรก ได้แก่ กลุ่มผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL/ 4PL) และกลุ่มผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ตามลำดับ ซึ่งรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 73 ของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมด โดยธุรกิจของดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเป็นผู้ที่จะเช่าทรัพย์สิน

โครงการดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ได้แก่ กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL/ 4PL) ซึ่งทำให้ ภายหลังจากการเข้าลงทุน สัดส่วนของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART 3 อันดับแรก เพิ่มขึ้นเป็น ประมาณร้อยละ 75

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ยังทำให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากประมาณ 3.81 ปี ก่อน การเข้าลงทุน เป็นประมาณ 5.24 ปี ภายหลังจากการเข้าลงทุน และทำให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE) ซึ่งรวมถึงสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากประมาณ 7.00 ปี ก่อนการเข้าลงทุน เป็นประมาณ 8.23 ปี ภายหลังจากการเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ WHART เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า คงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE) ที่ค่อนข้างสูง

ในการนี้ คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงเกี่ยวกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 2** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุด ที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ทั้งนี้ คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินโครงการ ดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม หนังสือเชิญประชุมหน้าที 9

(1) ดบับลิวจี้ซีแอลได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของดบับลิวจี้ซีแอล ให้ขายทรัพย์สินโครงการดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการดบับลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าวพร้อมสำหรับการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/ หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความ

เสียดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง)

(3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (“**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**”) รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ

(4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“**WHA**”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ด้วย

และภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ออกให้เช่าแก่ดับบลิวจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน และมีมูลค่ารวมประมาณ 6,200,815,999 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล การแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ กลับแก่ดับบลิวจีซีแอลเพื่อจัดหาผลประโยชน์ เป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้เตรียมสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 3** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขในการการลงทุนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

โดยรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 9** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล
อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ คุณศุภศิษย์จึงได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณามอบอำนาจให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญ
ประชุม หน้า 9 – 10 ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่น
แนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ
ดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ
ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า และ
เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ
และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน
เซ็นเตอร์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่นแนล
ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่
ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริ
บิวชัน เซ็นเตอร์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือ
องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ
ดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น
เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ และ

(5) ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน
บางส่วน ของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีสี่แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และ/หรือ กำหนดหรือ
เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับดับบลิว
จีสี่แอล และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย
แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์
WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ

กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเมินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

ในลำดับถัดไป คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงความคิดเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้าที่ 11 - 12 ดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความ

เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งกำหนดไว้ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เนื่องจาก WHA เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งจะทำให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในกรณีนี้ เนื่องจาก WHA ยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHA เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านโลจิสติกส์มากกว่า 20 ปี อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART

ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ในลำดับต่อมา คุณศุภศิษย์ได้เรียนเชิญตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยคุณจรรย์ อนุমানราชชน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท โดยการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร และภายหลังจากการเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์กับดับบลิวจีซีแอล โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 6,200,815,999 บาท

โดยก่อนการเข้าทำรายการการลงทุน กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 54,476.96 ล้านบาท และภายหลังจากการเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 56,984.56 ล้านบาท รวมทั้งจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจาก 3,550.49 ล้านบาท เป็นประมาณ 3,757.18 ล้านบาท และทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.778 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.783 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากมีการกู้ยืมเงินตามวงเงินสูงสุดที่จะมีการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะเพิ่มขึ้นจาก 15,445.00 ล้านบาท เป็นประมาณ 17,952.60 ล้านบาท โดยจะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan to Value) สูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 31.50

โดยคุณจรรย์ได้นำเสนอข้อดีของการเข้าทำรายการว่า เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ได้ทันทีภายหลังจากการเข้าลงทุน เป็นการเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนตามประมาณการให้สูงขึ้น และเป็นการเพิ่มขนาดของทรัพย์สินและรายได้ของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การเข้าลงทุนตามที่ได้มีการนำเสนอข้างต้นยังเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และมีราคาเข้าลงทุนที่ต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนด ของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนยังช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART

สำหรับข้อดีของการเข้าทำรายการนั้น จะเป็นการเพิ่มภาวะการกู้ยืมเงินและภาวะดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน อีกทั้งการเข้าลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม เนื่องจากอาจได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งจำนวนและก่อให้เกิดผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดการณ์ว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะไม่ด้อยลงไปกว่าเดิม นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยง

จากกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ได้ตามแผนงานที่วางไว้ รวมถึงความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ รวมทั้งการเข้าทำรายการยังก่อให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด นั้น มีช่วงราคาประเมินอยู่ที่ 2,507.60 ล้านบาท ถึง 2,512.80 ล้านบาท ซึ่งทำให้ราคาเข้าทำรายการที่ 2,507,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และคิดลดต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) โดยมีช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ที่ 3,060.77 ล้านบาท ถึง 3,108.48 ล้านบาท โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในหน้าที่ 118 – 129 ดังนั้นเนื่องจากราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ นั้นต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้พิจารณาว่าสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และเห็นว่าเงื่อนไขสำหรับการเข้าลงทุนมีความเหมาะสม สอดคล้องกับเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ WHART และเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART เช่น ภายหลังจากการเข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยการให้ดับบลิวจีซีแอลเช่ากลับเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยดับบลิวจีซีแอล ในฐานะผู้เช่า ตกผลดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยจะเป็นผู้บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญา โดยในกรณีที่ดับบลิวจีซีแอลประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ดับบลิวจีซีแอล มีหน้าที่บอกกล่าวให้กองทรัสต์ WHART ทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน และจะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมค่าเช่าที่ยังคงเหลือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และในกรณีที่ดับบลิวจีซีแอลจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี 8 เดือน ในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

สำหรับการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ นั้น มีข้อดีเนื่องจากการสร้างประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ด้วยประสบการณ์ ความคุ้นเคย และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี นอกจากนี้ จากประสบการณ์ในการทำงาน

ร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ มีความคล่องตัวมากกว่า เมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอก อีกทั้งอัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนยังมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นและกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

สำหรับข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน และอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาถึงข้อดีและข้อดีในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มีความเหมาะสม

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบอำนาจท่านใดมีข้อสอบถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระที่ 1 หรือไม่ โดยเมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบอำนาจท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณศุภศิษย์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ

โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าสำหรับวาระที่ 1 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ หรือดับบลิวจีซีแอล และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 15** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว และวาระที่ 1 นี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

- เห็นด้วย 2,144,953,365 เสียง คิดเป็นร้อยละ 95.5486

-	ไม่เห็นด้วย	99,927,161	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.4513
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	รวม	2,244,880,526	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมเพิ่มเติมจำนวน 3 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวม 100,014 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมทั้งสิ้น 554 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมจำนวน 2,793,354,662 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.5273 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

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

คุณศุภศิษย์ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในวาระที่ 1 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร คลังสินค้าและสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว 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 ไควเว โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”)

โดยรายละเอียดของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 1** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมแล้ว และคุณศุภศิษย์ได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ติดถนนบางนา-ตราด โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าทอดที่ 2 ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน แบบ Built-to-Suit และ General Warehouse จำนวน 3 หลัง มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร

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

โดยโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนที่ร้อยละ 81.00 โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารต่อพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 นี้ที่ร้อยละ 33.10 โดยปัจจุบัน มีผู้เช่าจำนวน 3 ราย ได้แก่ บริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ไทยเส็ง อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท สไมล์ ชูปเปอร์ เอ็กซ์เพรส จำกัด ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) อาคาร A1 และอาคาร A2 เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 3,676.00 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าคือบริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 7 ปี ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

(2) อาคาร B1 และอาคาร B2 เป็นอาคารประเภท General Warehouse มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 12,621.00 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าคือบริษัท ไทยเส็ง อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 3 ปี 7 เดือน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

(3) อาคาร B3 เป็นอาคารประเภท General Warehouse มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 9,217.00 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่า โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวยังไม่มีผู้เช่า WHA หรือ WHA Daiwa ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

(4) อาคาร C1 และอาคาร C2 เป็นอาคารประเภท General Warehouse มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 23,667.00 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าคือบริษัท สไมล์ ชูปเปอร์ เอ็กซ์เพรส จำกัด ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 2 ปี 3 เดือน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ มีจุดเด่นอยู่หลายประการ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินโครงการดับบลิวซีซีแอล อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นศูนย์กลางการขนส่งหลักของประเทศ เชื่อมโยงฐานการผลิตและโลจิสติกส์ทั้งทางบก อากาศ และน้ำ และได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการสำคัญ เช่น ท่าเรือมาบตาพุด และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ทำให้ช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ และทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ติดถนนบางนา-ตราด ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่สำคัญของประเทศไทย เป็นท่าเรือยุทธศาสตร์ที่เชื่อมต่อบริเวณคมนาคมที่สำคัญ ทั้งท่าเรือและสนามบิน โดยสามารถเดินทางไปยังจุดกระจายสินค้าทั้งในกรุงเทพมหานครและภูมิภาคใกล้เคียงได้อย่างสะดวก จึงเห็นได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์และเศรษฐกิจของประเทศไทย

(2) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ มีผู้เช่าและผู้ที่จะเช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้เช่าชั้นนำซึ่งอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มั่นคง ไม่ว่าจะเป็น ดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างกลุ่มบริษัท WHA และบริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) รวมถึงบริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเมนต์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทระหว่างประเทศที่มีการตั้งสาขาที่ประเทศไทย บริษัท ไทยเล็ง อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีการขยายพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง และบริษัท สไมล์ ซูเปอร์ เอ็กซ์เพรส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจให้บริการโลจิสติกส์แก่กลุ่มบริษัทมิซูบิชิ

(3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) อยู่ที่ประมาณ 20.8 ปี ทำให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากประมาณ 3.81 ปี เป็นประมาณ 5.19 ปี ภายหลังจากการเข้าลงทุน

(4) ประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจาก 0.778 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.788 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ต่อมา คุณศุภศิษย์ได้อธิบายภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ก่อนและภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ในครั้งนี้ โดยสรุปได้ว่า ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 1,915,361.04 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 555,216.29 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนที่จอดรถรวมประมาณ 22,087.33 ตารางเมตร โดยภายหลังจากการเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 2,063,932.04 ตารางเมตร

ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ตามข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี ระยอง ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569) มีอัตราการเช่าอาคาร ซึ่งไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ อยู่ที่ร้อยละ 84.6 โดยภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ซึ่งมีอัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 93.8 กองทรัสต์ WHART จะมีอัตราการเช่าอาคาร ซึ่งไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ อยู่ที่ร้อยละ 85.2

ในด้านการแบ่งพื้นที่เช่าอาคารตามประเภทของอาคาร ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนทรัพย์สินที่เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 51 และอาคารประเภท General Warehouse ประมาณร้อยละ 49 โดยภายหลังจากการเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนทรัพย์สินที่เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 53 และอาคารประเภท General Warehouse ประมาณร้อยละ 47

ในส่วนของรูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินนั้น ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 48 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลาสั้นกว่า 30 ปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 34 โดยภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ กองทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 49 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลาสั้นกว่า 30 ปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 34 ดังเดิม โดยในส่วนของประเทศทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วน

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 และทรัพย์สินประเภทโรงงานอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 โดยภายหลังจากการเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 และทรัพย์สินประเภทโรงงานอยู่ที่สัดส่วนประมาณร้อยละ 7

ในด้านของการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART นั้น ณ ปัจจุบัน กลุ่มธุรกิจของผู้เช่า 3 อันดับแรก ได้แก่ กลุ่มผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL/ 4PL) และกลุ่มผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ตามลำดับ ซึ่งรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 73 ของกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าทรัพย์สินทั้งหมด โดยกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าและผู้ที่จะเข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL/ 4PL) ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) และผู้ประกอบการยานยนต์ (Automotive) ซึ่งทำให้ภายหลังจากการเข้าลงทุน สัดส่วนของกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART 3 อันดับแรก เพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 75

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ยังทำให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากประมาณ 3.81 ปี ก่อนการเข้าลงทุน เป็นประมาณ 5.19 ปี ภายหลังจากการเข้าลงทุน และทำให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ซึ่งรวมถึงสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากประมาณ 7.00 ปี ก่อนการเข้าลงทุน เป็นประมาณ 8.10 ปี ภายหลังจากการเข้าลงทุน

ในกรณี คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงเกี่ยวกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 2** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ในราคาไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว

ทั้งนี้ คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จะอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมหน้าที่ 20 – 21

(1) WHA Daiwa ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของ WHA Daiwa ให้ขาย ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าวพร้อมสำหรับการเข้าลงทุน โดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง)

(3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งให้ WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ด้วย

ทั้งนี้ เนื่องจากการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวเอชเอ และในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa การแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ และการให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล

ดิสรทริบิวชัน เซ็นเตอร์ กลั๊บบักด์บิลิวจีซีแอลเพื่อดีจัดหำผลประโยชน์ เป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดเตรียมสารสนเทศการได้มำซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสรทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 7 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มำซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 9 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมแล้ว

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเข้าลงทุนในทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) คุณศุภศิษย์จึงได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณามอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 21 – 22 ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) วิธีการประเมินราคาทรัสต์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัสต์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัสต์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัสต์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และทรัสต์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และการจัดหำผลประโยชน์จากทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ 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 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เข้าลงทุนในทรัสต์สินโครงการดับบลิวเอชเอ 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) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

(5) ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ 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 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจในการพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ 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) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

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

ในลำดับถัดไป คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงความคิดเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 22 - 24 ดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ครั้งนี้เป็น การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งจะเพิ่ม ผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิง จากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการด็บบลิวเอช เอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ซึ่งกำหนดไว้ในราคาไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่า อาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยที่กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการ เช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่า ช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว) เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมิน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็น ธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สิน โครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เนื่องจาก WHA เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งจะทำให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิมของโครงการด็บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมี ประสิทธิภาพต่อไป ในการนี้ เนื่องจาก WHA ยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท

เดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล 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 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ในลำดับต่อมา คุณศุภศิษย์ได้เรียนเชิญตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยคุณจิรายง อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-

ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร และภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์กับดับบลิวจีซีแอล โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 6,200,815,999 บาท และเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa ในราคาไม่เกิน 1,181,200,000 บาท และจะมีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่ 2 ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ที่ดินที่เช่ารวม 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี 9 เดือน และสิทธิการเช่าในอาคาร 3 หลัง ซึ่งประกอบด้วยอาคาร A อาคาร B และอาคาร C มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี 9 เดือน และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร โดยที่ปัจจุบัน โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 81.00

โดยก่อนการเข้าทำรายการการลงทุน กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 54,476.96 ล้านบาท และภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ กองทรัสต์ WHART จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 58,165.76 ล้านบาท รวมทั้งจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจาก 3,550.49 ล้านบาท เป็นประมาณ 3,857.28 ล้านบาท และทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.778 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.788 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากมีการกู้ยืมเงินตามวงเงินสูงสุดที่จะมีการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ หนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะเพิ่มขึ้นจาก 15,445.00 ล้านบาท เป็นประมาณ 19,133.80 ล้านบาท โดยจะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan to Value) สูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 32.90

โดยคุณจรรย์ได้นำเสนอข้อดีของการเข้าทำรายการว่า เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ได้ทันทีภายหลังจากการลงทุน เป็นการเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการลงทุนตามประมาณการให้สูงขึ้น และเป็นการเพิ่มขนาดของทรัพย์สินและรายได้ของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การการลงทุนตามที่ได้มีการนำเสนอข้างต้นยังเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และมีราคาการลงทุนที่ต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนด ของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนยังช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART

สำหรับข้อดีของการเข้าทำรายการนั้น จะเป็นการเพิ่มภาวะการกู้ยืมเงินและภาวะดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน อีกทั้งการลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม เนื่องจากอาจมีได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมทั้งจำนวนและก่อให้เกิดผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดการณ์ว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะไม่ค่อยลงไปกว่าเดิม นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ได้ตาม

แผนงานที่วางไว้ รวมถึงความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ รวมทั้งการเข้าทำรายการยังก่อให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด นั้น มีช่วงราคาประเมินอยู่ที่ 3,688.80 ล้านบาท ถึง 3,694.00 ล้านบาท ซึ่งทำให้ราคาเข้าทำรายการรวมที่ 3,688,800,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และคิดลดต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) โดยมีช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ที่ 4,255.39 ล้านบาท ถึง 4,385.81 ล้านบาท โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในหน้าที่ 121 – 129 ดังนั้น เนื่องจากราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ นั้นต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้พิจารณาว่าสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ และเห็นว่าเงื่อนไขสำหรับการเข้าลงทุนมีความเหมาะสม สอดคล้องกับเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ WHART และเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART เช่น สำหรับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งภายหลังจากการเข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์โดยการให้ดับบลิวจีซีแอลเช่ากลับเป็นระยะเวลา 30 ปี ดับบลิวจีซีแอล ในฐานะผู้เช่า ตกลงดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยจะเป็นผู้บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญา โดยในกรณีที่ดับบลิวจีซีแอลประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ดับบลิวจีซีแอลมีหน้าที่บอกกล่าวให้กองทรัสต์ WHART ทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน และจะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมค่าเช่าที่ยังคงเหลือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และในกรณีที่ดับบลิวจีซีแอลจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี 8 เดือน ในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) นั้น มี WHA หรือ WHA Daiwa ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และกองทรัสต์ WHART ยังมีสิทธิในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญา หรือรับโอนสิทธิและหน้าที่แทนคู่สัญญา (Step-in) พร้อมการสละสิทธิการเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินอีกด้วย

สำหรับการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ นั้น มีข้อดีเนื่องจากเป็นการสร้างประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ด้วยประสบการณ์ ความคุ้นเคย และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์

ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี นอกจากนี้ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ มีความคล่องตัวมากกว่า เมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอก อีกทั้งอัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนยังมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นและกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

สำหรับข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน และอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาถึงข้อดีและข้อดีในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 2 โครงการ มีความเหมาะสม

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อสอบถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระที่ 2 หรือไม่ โดยเมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณศุภศิษย์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ

โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าสำหรับวาระที่ 2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่รับรองคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) หรือ WHA Daiwa และกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA Daiwa ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 15** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว และวาระที่ 2 นี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการ

ดำเนินการต่าง ๆ ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

- เห็นด้วย	1,661,952,336	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	74.0329
- ไม่เห็นด้วย	582,928,190	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	25.9670
-งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- รวม	2,244,880,526	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

เลขานุการฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ตามเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมพิจารณา

ต่อมา คุณสุศิษย์ได้ชี้แจงและนำเสนอรายละเอียดของวาระที่ 3 ต่อที่ประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

คุณสุศิษย์แถลงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 1 โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหามลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ อาจประกอบด้วย (1) และ/

หรือ (2) และ (3) โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสถานะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย และพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART อาจใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและเหมาะสม และนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล จำนวนประมาณ 54,000,000 บาท มาใช้เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

โดยในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย นี้ เมื่อนับรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,628,827,441 หน่วย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับ

มอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจี้ซีแอล มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 นี้ คุณศุภศิษย์ได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณามอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้าที่ 28 ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย จำนวนเงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และจำนวนเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจี้ซีแอล เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเทอร์เน็ต แล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

(2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับถัดไป คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงความคิดเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้าที่ 28 – 29 ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเทอร์เน็ต แล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตามที่ได้เสนอทุกประการ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่สังเกตเห็นแล้วว่ามีความศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังกล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินและกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มความมั่นคงของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อสอบถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระที่ 3.1 หรือไม่ โดยเมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณศุภศิษย์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ

โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าสำหรับวาระที่ 3.1 นี้ จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

- เห็นด้วย	2,602,582,799	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	93.1705
- ไม่เห็นด้วย	99,927,161	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.5773
- งดออกเสียง	90,844,702	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.2521
- รวม	2,793,354,662	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

คุณศุภศิษย์แถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 3.1 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อให้เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

สัญญาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์กรทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 15 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ขององค์กรทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดขององค์กรทรัสต์ WHART

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมขององค์กรทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการขายหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ คุณศุภศิษย์ได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณามอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 31-32 ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมให้นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด

(3) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

(5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว

นี่เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

ในลำดับถัดไป คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงความคิดเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้าที่ 32 ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไร และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อสอบถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระที่ 3.2 หรือไม่ โดยเมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณศุภศิษย์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ

โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าสำหรับวาระที่ 3.2 นี้ จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

- เห็นด้วย	2,602,628,299	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	93.1706
- ไม่เห็นด้วย	99,927,161	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.5772
- งดออกเสียง	90,844,702	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.2521
- รวม	2,793,400,162	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมเพิ่มเติม 1 ราย ถือหน่วยทรัสต์ 45,500 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมทั้งสิ้น 555 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมจำนวน 2,793,400,162 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.5287 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

วาระที่ 3.3 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

คุณศุภศิษย์ แกลงต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 3.3 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3.1 ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

โดยในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ อาทิ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตามวาระที่ 3.3 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะส่งผลให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ ปัจจุบันระบุว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน 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 อนุร. 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 โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมามีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวดีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 3.3 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

โดยการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องอาจประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินโครงการดับบลิวดีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมเงินอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ สำหรับการกู้ยืมเงินตลอดจนการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม และจัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ โดยรายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

นอกจากนี้ เนื่องจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจประกอบด้วย การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว คุณศุภศิษย์จึงได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณามอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 34 – 35 ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่าง 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 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) และ

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับถัดไป คุณศุภศิษย์ได้ชี้แจงความคิดเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 35 ว่าผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในจำนวนเงินไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/

หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน การเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับต่อมา คุณศุภศิษย์ได้เรียนเชิญตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ โดยคุณจิรายง อนุমানราชชน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังต่อไปนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบเงื่อนไขและโครงสร้างการกู้ยืมเงินในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และครั้งที่ 12 ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น อาทิ PROSPECT WHAIR AIMIRT และ MII โดยการเปรียบเทียบบนเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และพบว่าข้อดีของการเข้าทำรายการ ได้แก่ การมีเงื่อนไขที่สำคัญที่คล้ายคลึงกันกับข้อเสนอเงินกู้ยืมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้ พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราที่ใกล้เคียงกันกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.18 ถึงร้อยละ 5.39 อีกทั้งยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนดไว้ และทำให้การเจรจาเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่า เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่น

สำหรับข้อดีในการเข้าทำรายการ ได้แก่ การทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และทำให้เกิดธุรกรรมที่เป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีความเหมาะสม

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีท่านผู้ถือหุ้นยวทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อสอบถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระที่ 3.3 หรือไม่ โดยเมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นยวทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น

เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ใช้อำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณศุภศิษย์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ

โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าสำหรับวาระที่ 3.3 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งไปด้วยลำดับที่ 15 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว และวาระที่ 3.3 นี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเนื่องจากรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 3.3 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นได้ แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต อินชันทันแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ใช้อำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ โดยไม่ับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

- เห็นด้วย	2,562,881,497	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	93.0720
- ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน)	99,927,161	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.6288
- งดออกเสียง	90,844,702	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.2990
- รวม	2,753,653,360	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดประสงค์จะนำเสนอวาระอื่นใดเพิ่มเติมหรือสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

โดยเมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดนำเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา
หรือมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอพระคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมการประชุม
ทุกท่านที่เสียสละเวลาเข้าร่วมการประชุม และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลา 16.33 น.

.....

(นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์)
ประธานที่ประชุม