

ความเห็นของทริสตี

ที่ ธน.อ. 660505

24 พฤษภาคม 2566

**เรื่อง** ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566

**เรียน** ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท ดัดบิลิเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะมีขึ้นในวันที่ 16 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 9 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับวาระที่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 1 นี้ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์พบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ

ที่ ธน.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 1 จาก 20



อุปกรณ์ และงานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าและสำนักงาน ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า") จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHA VH") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ หรือเพอร์ดี จำกัด ("WHA Daiwa") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ด้วยวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว

ทรัสต์มีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารายละเอียด สมมติฐานการประเมินราคา รวมทั้งเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ก่อนการลงมติ

2. ทรัสต์ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ายังคงมีประเด็นทางกฎหมายที่ WHA และ/หรือ WHAVH และ/หรือ WHA Daiwa จะต้องดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในการเข้าลงทุน และประเด็นทางกฎหมายที่ WHA และ/หรือ WHAVH และ/หรือ WHA Daiwa จะต้องดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนแล้ว เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้มีการตกลงกันไว้ ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้าย

ที่ ธน.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกวิท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 2 จาก 20



ของเอกสารฉบับนี้ (ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนต้องมีหน้าที่ต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามเงื่อนไขในการเข้าลงทุนจนครบถ้วนก่อนการเข้าลงทุนของกองทุน WHART รวมทั้งติดตามเพื่อให้บุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าดำเนินการตามเงื่อนไขข้อกำหนดต่าง ๆ ภายหลังจากการลงทุนของกองทุน WHART ให้ครบถ้วนต่อไป

3. ทรัสต์พบว่ากองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H) โดยจะแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จาก WHAVH โดยสำหรับที่ดินที่กองทุน WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งนั้น WHAVH มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ได้ให้ WHAVH เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว โดยที่ WHAVH ซึ่งเป็นผู้ก่อสร้างอาคารและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จะนำอาคารดังกล่าวออกให้กองทุน WHART เช่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจกฏข้อ 8.1.1 วรรคสอง (7) กำหนดว่า "ในกรณีที่กองทุนจะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิได้สิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทุนต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มิได้สิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทุนมิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทุนต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิได้สิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุนอันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำกรจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุน หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น"

ในการนี้ ผู้จัดการกองทุนได้จัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยกองทุน WHART จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH ภายใต้อำนาจเงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวก่อนหรือภายในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนประเภทคลังสินค้าเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 อีกครั้งก่อนการลงมติ

4. ทรัสต์พบว่ากองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G) โดยจะเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง และเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จาก WHA โดยสำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งนั้น WHA มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พัทธกานดา จำกัด ซึ่งบริษัท พัทธกานดา จำกัด ได้ให้ WHA เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว และสำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองนั้น WHA มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเช่นกัน แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ ซึ่งคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ให้บริษัทในกลุ่ม กล่าวคือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว และบริษัท ปทุมผล จำกัด ได้ให้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวระยะยาวแก่ WHA ซึ่งเป็นการเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ("สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง") โดยที่ WHA ซึ่งเป็นผู้ก่อสร้างอาคารและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จะนำอาคารดังกล่าวออกให้กองทรัสต์ WHART เช่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคสอง (7) ตามที่ได้อธิบายในข้อ 3. ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด- กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท

*คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก*

ที่ รท.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 4 จาก 20



พัชรกานดา จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์<sup>2</sup> (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก ระหว่าง บริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าหลักระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อกองทรัสต์ WHART บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะเข้าสวมสิทธิ (Partial Step-in) เป็นผู้เช่าโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ในกรณีที่ WHA และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว ("ข้อตกลง Partial Step-in")

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่า หากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก ระหว่าง ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ และบริษัท ปทุมผล จำกัด และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่าผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว

สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากบริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ บริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่าจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นเหตุผิมนัดหรือมีการผิดสัญญาเช่าหลักกับบริษัท

<sup>2</sup> คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก



พัชรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด โดยหาก WHA กระทำการอันเป็นการผิดนัดผิดสัญญาในสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทชรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด อันเป็นผลให้ บริษัท พัทชรกานดา จำกัด หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทชรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด และขับไล่กองทรัสต์ WHART (แล้วแต่กรณี) ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนแล้ว WHA ตกลงรับผิดชอบให้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบให้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า บริษัท พัทชรกานดา จำกัด หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

ทั้งนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 อีกครั้งก่อนการลงมติ

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 8 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

เนื่องจากตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีข้อกำหนดตามข้อ 17.1.1 ซึ่งกำหนดให้ "การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และ อัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี" ประกอบกับข้อ 27 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออก

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 6 จาก 20



และเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า "ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ในอัตราไม่เกิน ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์" ดังนั้น ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยที่ข้อ 29 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในกรณีที่ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดว่า "ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน แล้วแต่กรณีด้วย" นอกจากนี้ ข้อ 28 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ว่า "ภายใต้บังคับข้อ 27 และข้อ 29 ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ หรือบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น ผู้ได้รับอนุญาตต้องแบ่งแยกหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปไว้อย่างชัดเจน และเปิดเผยประเภทบุคคลดังกล่าวรวมถึงจำนวนที่จะจัดสรรไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน"

ทั้งนี้ ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ยกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 3 นี้ เป็นการทำความธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 เพื่อประกอบการพิจารณา

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 7 จาก 20





วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ตามข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART ดังที่กล่าวข้างต้น ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทุนเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4.1 นี้ เป็นการทำความตกลงระหว่างกองทุน WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุน โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน WHART ครั้งที่ 1/2566 เพื่อประกอบการพิจารณา

4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ตามข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART ดังที่กล่าวข้างต้น ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่

ที่ รท.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 8 จาก 20

WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทุนเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมตินี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

**วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า**

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า การกู้ยืมเงินและอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 5 ที่ผู้จัดการกองทุนเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมทั้งการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงิน รวมทั้งอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้านั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินนี้เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทุน WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทุนที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)

**วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้า (Self-Storage)**

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 6 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทุน WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุน

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกวิท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 9 จาก 20



โดยทรัสต์ที่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าที่ผู้จัดการกองทุนได้เสนอขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 6 นี้ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์พบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอยดรอยนต์ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ เอสดี เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (ถ้ามี) ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า") จากบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("Storage Asia") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุน ในราคาไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า จำนวนไม่เกิน 49,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ต่ำที่สุดจากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ด้วยวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนได้จัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว

ทรัสต์มีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารายละเอียด สมมติฐานการประเมินราคา รวมทั้งเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวตามที่ผู้จัดการกองทุนได้ให้ความเห็นไว้ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ก่อนการลงทุน

2. ทรัสต์ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามที่ผู้จัดการกองทุนได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ายังคงมีประเด็นทางกฎหมายที่ Storage Asia จะต้องดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในการเข้าลงทุน เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้มีการ

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 10 จาก 20



ตกลงกันได้ ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของเอกสารฉบับนี้ (ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่ต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามเงื่อนไขในการเข้าลงทุนจนครบถ้วนก่อนการเข้าลงทุนของกองทุน WHART

3. ทรรศน์พบว่าภายหลังจากกองทุน WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้แล้ว กองทุน WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินออกให้เช่าช่วงและนำอาคารพาณิชย์ สำนักงานเก็บของ และจอดรถยนต์ ออกให้เช่าแก่ Storage Asia ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทุน WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนได้จัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทุน WHART ครั้งที่ 1/2566 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว

ทรรศน์มีความเห็นว่า การที่กองทุน WHART จัดหาประโยชน์โดยการให้ Storage Asia เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่านั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ทรรศน์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารายละเอียด รวมทั้งเหตุผลของการให้ Storage Asia เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์นั้น ตามที่ผู้จัดการกองทุน ได้ให้ความเห็นไว้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งก่อนการลงมติ

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 53,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

ทรรศน์ขอแจ้งให้ทราบว่า การกู้ยืมเงินและอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ตามวาระที่ 7 ที่ผู้จัดการกองทุนเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในกรณีนี้ ทรรศน์เห็นว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมทั้งการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุน WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 11 จาก 20

ทรัสต์ดีเห็นว่าการกู้ยืมเงิน รวมทั้งอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่นนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินนี้เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทุนทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทุนทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทุนทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA (Right of First Refusal)

ทรัสต์ดีขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องและผู้จัดการกองทุนทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 8 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทุนทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์

ทรัสต์ดีพบว่า เดิมกองทุนทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ("สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน") ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHA และทรัสต์ดี ในฐานะทรัสต์ดีของกองทุนทรัสต์ WHART ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน ดังนี้

"1.3 ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า "เหมราช")

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ดีประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 12 จาก 20



- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
- (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นเข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยhemราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า "พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม")
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยhemราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของhemราช
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่hemราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างhemราชกับบริษัทย่อยของhemราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทราสต์และผู้จัดการทราสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว

(1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า "โครงการ") และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญาในฐานะทราสต์ของทราสต์ โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ("ข้อเสนอ") เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่าง ๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทราสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทราสต์ของทราสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 13 จาก 20

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความเข้าใจกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใด ๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่จะตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

“บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใด ๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ที่ ธท.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 14 จาก 20



ทั้งนี้ การให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตามสัญญาของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา จะไม่ใช้บังคับในกรณีที่การดังกล่าวจะทำให้ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ หรือทำให้ผู้ให้สัญญาตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งผู้ให้สัญญาได้ทำไว้กับนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่า หุ้นส่วน หรือผู้ร่วมลงทุนของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา เช่น การให้สิทธิซื้อก่อนแก่ผู้เช่า (Option to Buy) ตามสัญญาเช่า หรือการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตามสัญญาร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) หรือสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เป็นต้น หรือ ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว"

#### หมายเหตุ

1. คำว่า ผู้ให้สัญญาในข้อความข้างต้น หมายถึง WHA
2. คำว่า ผู้รับสัญญาในข้อความข้างต้น หมายถึง ทรัสต์ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
3. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2561

สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ในกรณีเช่นว่านี้ หากกองทรัสต์ WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA สิทธิดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ WHA

เพื่อประโยชน์และโอกาสสูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอให้กองทรัสต์ WHART เข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนเช่นเดิม

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง และสามารถเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่ต้องการได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด อีกทั้งข้อตกลงดังกล่าวมิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ใดๆ ก็ดี ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตาม

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกทร ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 15 จาก 20





สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 อีกครั้งก่อนการ  
ลงมติ

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นลงมติ ทรัสต์จะ  
แสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่แก่ผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์ในการประชุมต่อไป

โดยหากผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการ  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 นี้ ผู้ถือหุ้นสามารถทำได้  
ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)

ในฐานะทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 16 จาก 20

เอกสารแนบ

ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

กลุ่มที่ 1 ประเด็นทางกฎหมายที่ WHA และ/หรือ WHAVH และ/หรือ WHA Daiwa ต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่จะลงทุน

1.1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมบั้ง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3 และ B4)

(1) ภาระจำยอม

เนื่องจากในปัจจุบัน ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ที่ดินภารยทรัพย์ และที่ดินสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ WHART

(2) การจำนอง

เนื่องจากในปัจจุบัน WHA Daiwa ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 และ 248730 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว WHA Daiwa จะดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดจากการจำนอง ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ WHART

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 17 จาก 20

2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

2.1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H)

จากการตรวจสอบพบว่าอาคาร B ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H) ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 และจะขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ อาคาร E และ F ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H) ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

2.2. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G)

จากการตรวจสอบ พบว่าอาคาร F ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G) ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 และจะขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ อาคาร G ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G) ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 18 จาก 20

3. ใบอนุญาตก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบิน

- 3.1. โครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H) และ  
โครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนอาจตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ  
อย่างไรก็ดี ยังไม่พบใบอนุญาตก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นภายในเขต  
ปลอดภัยในการเดินอากาศ

โดยในขณะนี้ WHA และ WHAVH กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อขอตรวจสอบเพื่อยืนยันว่าทรัพย์สิน  
ในโครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H) และ  
โครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F และ G) ไม่อยู่  
ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ อย่างไรก็ตาม หากผลการตรวจสอบปรากฏว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการ  
เดินอากาศ WHA และ WHAVH จะดำเนินการเพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นภายใน  
เขตปลอดภัยในการเดินอากาศดังกล่าวต่อไป โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART  
เข้าลงทุน

กลุ่มที่ 2 ประเด็นทางกฎหมายที่ WHA และ/หรือ WHAVH และ/หรือ WHA Daiwa จะดำเนินการให้แก่  
กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้  
เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

- 1.1. โครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G และ H)

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็น  
ทางเข้าออกโครงการสู่ทางสาธารณประโยชน์ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล  
จำกัด ดังนั้น WHAVH จะดำเนินการเจรจาให้ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัดจดทะเบียนภาระติดพันใน  
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ WHART เข้า  
ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

ที่ ธ.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ผู้ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 19 จาก 20

กลุ่มที่ 3 ประเด็นทางกฎหมายที่ Storage Asia ต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้าในครั้งนี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ภาวะผูกพันในทรัพย์สินที่จะลงทุน

1.1. โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

(1) จำนวน

เนื่องจากในปัจจุบัน Storage Asia ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขา สุขุมวิท 71 ได้จดทะเบียนจำนองอาคาร ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงิน กับสถาบันการเงิน ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว Storage Asia จะดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดจากการจำนอง ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ WHART

(2) การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกัน

เนื่องจากในปัจจุบัน Storage Asia ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ได้นำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาดังกล่าว ไปเป็นประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งในการลงทุนของ กองทรัสต์ WHART ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 กองทรัสต์ WHART จะรับโอนสิทธิการ เช่าที่ดินดังกล่าวจาก Storage Asia ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน Storage Asia จะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่เป็นหลักประกันนี้ตามสัญญาทางการเงินที่ Storage Asia มีต่อสถาบันการเงิน และยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันนี้ตามสัญญา ทางการเงินที่ Storage Asia มีต่อสถาบันการเงิน ก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART

ที่ ธน.อ.660505 เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ผู้ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

หน้า 20 จาก 20