

วันที่ 29 พฤษภาคม 2566

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
 2. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 3. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง
โยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 4. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 5. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้อง
กันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์
 6. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
 7. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567
 8. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้อง
กันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และ
อาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
 9. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และการทำ
รายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์)
 10. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้อง
กันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของ
ให้เช่า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
 11. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้อง
กันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการทำความเข้าใจเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน
 12. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่
เกี่ยวข้องกัน

13. ความเห็นของทรัสต์
14. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะ
15. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)
16. หนังสือมอบฉันทะ
17. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
18. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2566 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 13.30 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์”) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 9 วาระ ดังต่อไปนี้

เงื่อนไขของการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

วาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าได้ ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

เงื่อนไขของการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกวาระตามเงื่อนไขข้างต้น และวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกวาระด้วย ดังนั้น หากวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขข้างต้น จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 6 และวาระที่ 7 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป ทั้งนี้ วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าได้ ดังนั้น หากวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 7 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา และหากวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการ

อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตาม เพื่อความชัดเจน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้จะไม่ถือว่าวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิกด้วย

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในคลังสินค้า และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (**“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า”**) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- | | |
|---|---|
| รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า | <ol style="list-style-type: none">1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ<ol style="list-style-type: none">1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHAVH |
|---|---|

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B³, E⁴, F⁵, G และ H) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 90,846.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHAVH
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จาก WHAVH

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ภายใต้เงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน

³ อาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁴ อาคาร E ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁵ อาคาร F ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- (2) บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH ต่อไป
- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป
- (4) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น

โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

- (5) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) ยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ WHAVH รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น หรืออัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ("**สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร E,F)**")

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร E,F) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHAVH ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

- (6) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108)
- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำกร กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นการไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

2. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729⁷ และ 248730) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา⁸ จาก WHA Daiwa
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตารางเมตร จาก WHA Daiwa
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จาก WHA Daiwa

⁷ ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตกอยู่ในบังคับการระงับการจำหน่ายให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ที่ดินการยทรัพย์ และที่ดินสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนการระงับการจำหน่ายดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้ได้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนกองทรัสต์ WHART เข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 248729

⁸ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

หมายเหตุ:

- (1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่ อย่างไรก็ตามหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป
- (2) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป
- (3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

3) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ปฏิบัติตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

3. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

1) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา⁹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹⁰ จาก WHA โดยแบ่งเป็น

- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563
- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636

2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F¹¹ และ G¹²) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ

⁹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

¹⁰ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

¹¹ อาคาร F อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

¹² อาคาร G ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับไปรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

27,427.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) รวมประมาณ 2,989.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹³ จาก WHA

- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จาก WHA

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท พัทธกานดา จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์¹⁴ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท พัทธกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ("ข้อตกลง Partial Step-in")

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART

¹³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

¹⁴ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่า หากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่าผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากบริษัท พชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ บริษัท พชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่าจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นเหตุผิมนัดหรือมีการผิดสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พชรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด โดยหาก WHA กระทำการอันเป็นการผิมนัดผิดสัญญาในสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พชรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด อันเป็นผลให้ บริษัท พชรกานดา จำกัด หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พชรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด (แล้วแต่กรณี) และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนแล้ว WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า บริษัท พชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

- (2) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วง

ระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

- (3) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่า ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (**พื้นที่ที่มีการเช่า ระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)**) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา ดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- (4) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณี หากพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น หรืออัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (**สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G)**) เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคา

ของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(5) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท พัทธกานดา จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ 33562 และ 33563 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636)
- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พัทธกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- 7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์¹⁵ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ที่

¹⁵ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าตาม 1. ถึง 3. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัสต์ที่ 143 ไร่ 1 งาน 44.44 ตารางวา

จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าประมาณ

พื้นที่เช่าอาคารประเภทคลั่งสินค้าทั้งหมดในส่วนของ 142,583.00 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารประเภท 36,466.00 ตารางเมตร

คลั่งสินค้าทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ WHART

จะลงทุนประมาณ

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดทรัสต์ที่ ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 นี้ เป็นรายละเอียดทรัสต์ที่ จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กราฟ พิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า ด้วยการ พิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลู เอชัน จำกัด	บริษัท กราฟพิก เอ แอปไพร์ซอล จำกัด	มูลค่าราคา ประเมินต่ำสุด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H)	2,036,500,000	2,006,600,000	2,006,600,000

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เอเซียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลู เอชชั่น จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด	มูลค่าราคา ประเมินต่ำสุด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	617,820,000	618,100,000	617,820,000
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	617,840,000	633,400,000	617,840,000
รวม	3,272,160,000	3,258,100,000	3,242,260,000

หมายเหตุ

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเซียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชชั่น จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอลจำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า จำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคา อิศระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

รายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม สถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (Pro-forma) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติม (ตามที่จะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 2) และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน (ตามที่จะได้เสนอ ต่อไปในวาระที่ 5) และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลั่งสินค้า โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าอาจ ประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ราย หนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลั่งสินค้าในครั้งนี้ด้วย เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำกรกับ WHA ต่อไปเพื่อตกลงร่วมกันเกี่ยวกับการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องการถือครอง หน่วยทรัสต์ และข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- 1) WHA, WHAVH และ WHA Daiwa ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/ หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa ให้ ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

- 2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำหรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเช่าลงทุนประเภทคลั่งสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- 3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- 4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเช่าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทคลั่งสินค้า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหา

ประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

- 3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ
- 5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้านี้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน

เพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

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

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้ากำหนดไว้ในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในทุกโครงการ เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในกรณีนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้ามาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้าอีกทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นบริษัทควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ที่มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และ WHAVH และ WHA Daiwa เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวด้วย การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจาก WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 8 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในส่วนโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 280,000,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุน ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้าดังรายละเอียดในวาระที่ 1 และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้าดังกล่าวเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ การที่กองทุนทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทุนทรัสต์ WHART จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทุนทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทฯ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทุนทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้า โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้า จะช่วยให้กองทุนทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าต่ำลงซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทุนทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ซึ่งกองทุนทรัสต์ WHART จะได้รับจากผู้เช่า

จำนวนประมาณ 35,000,000 บาท มาใช้เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงิน ประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ที่จะนำมาใช้เป็น เงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญา เช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทคลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จะ ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 280,000,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,272,928,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,552,928,441 หน่วย และกองทรัสต์ WHART อาจจะนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ในจำนวน ประมาณ 35,000,000 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจ

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอ ขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภท คลังสินค้า เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภท คลังสินค้า โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ

ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน และวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ 6 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าตามที่ได้นำเสนอทุกประการ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นแล้วว่ามีความเสี่ยงที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานของ WHA ซึ่งเป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัทของ WHA GROUP ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงาน ที่ได้มาตรฐานในระดับสากล เพื่อเพิ่มการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ต่อไปในอนาคต รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ในกรณีของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

วาระที่ 3 วาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอมวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอมวาระที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอมวาระที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่จะนำเสนอมวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาต่อไป

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าตามที่เสนอ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

การลงทุน

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในวาระที่ 1 และขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และรายการการให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ใน

วาระที่ 6 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ในกรณีของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

อย่างไรก็ดี การคัดค้านการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่ผลกระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 แต่อย่างใด

วาระที่ 4

พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจะแบ่งออกเป็น 2 แบบเพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

- หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอมวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอมวาระที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอมวาระที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่จะนำเสนอมวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 4.1 **แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA**

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

สัญญาที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญญาติดดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อสัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ

- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หนึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของบริษัท

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัท จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในวาระที่ 1 และรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และรายการการให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ในวาระที่ 6 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร .26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้าน

รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นที่ส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 18

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ดี การคัดค้านวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่ผลกระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 แต่อย่างใด

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

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัท จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ทั้งนี้ บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญญาดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัท จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้บัตรเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมขององค์กร WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด

- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และ ดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับ หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย
- 4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้อง กับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการ แต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่ จำเป็น และเกี่ยวข้องกับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำ หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่ จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณี การแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่ เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะ ดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 3,687,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นั้น

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 5 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของ

มูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ด้วยแนวโน้มคงที่ในวันที่ 31 มกราคม 2566)

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจน ดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนด จำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจใน การดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ คำมั่นการดำรงสัดส่วน ต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มีมติที่ ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ 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 หรือสัญญาและข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- 3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในจำนวนเงินไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ได้ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 18](#)

เนื่องจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 8](#) และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 12](#) เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

ทั้งนี้ หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้ หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ทรัสต์ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่มีผลกระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (โปรด พิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 3 และวาระที่ 4) แต่อย่างไรก็ตาม

เมื่อได้รับมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกวาระ จึงจะดำเนินการเสนอวาระที่ 6 และ วาระที่ 7 เพื่อพิจารณาเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของ ให้เช่า ทั้งนี้ วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้อง และเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้จะไม่มีการ นำเสนอวาระที่ 7 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา และหากวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หุ้นหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการอนุมัติ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก ทั้งนี้ ไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยการลงทุนในสิทธิการเช่า ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึง ลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ ไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ดังกล่าว (ถ้ามี) โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน เพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("Storage Asia") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ประเภทพื้นที่เก็บของให้
เช่า

1. โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนง
เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
 - 1) สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน
24.70 ตารางวา¹⁶ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589
หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน
เพิ่มเติม¹⁷ จากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
 - 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการ
ไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคาร
ทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ
816.07 ตารางเมตร จาก Storage Asia
 - 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ
อาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ
สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จาก Storage Asia (ถ้ามี)

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71
โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก Storage Asia ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้เช่าตามสัญญา
เช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ภายใต้เงื่อนไขว่า Storage Asia
และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ได้แก้ไขสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เพื่อรองรับการ
ลงทุนของกองทรัสต์ WHART โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHART
จะต้องชำระในลักษณะของการชำระค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอน โดยไม่ได้อ้างอิงจาก
ส่วนแบ่งรายได้
- (2) ภายหลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขา
สุขุมวิท 71 แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินออกให้เช่าช่วง
และนำอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ ออกให้เช่าแก่ Storage
Asia ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30

¹⁶ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

¹⁷ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่า จะลงทุนเพิ่มเติม¹⁸ โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท

(3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน กับ Storage Asia (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))
- 2) สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง กับ Storage Asia (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน สิ่งปลูกสร้าง)
- 3) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน กับ Storage Asia (ซึ่งเป็นผู้มี สิทธิการเช่าที่ดิน) และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือ เชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าตาม 1. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่	1 งาน 24.70 ตารางวา
จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าประมาณ	
พื้นที่ทั้งหมดของอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า	1,831.00 ตารางเมตร
ในส่วนของกองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	
พื้นที่เช่ารวมของอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า	816.07 ตารางเมตร
ในส่วนของกองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	

รายละเอียดเพิ่มเติมและข้อมูลของ Storage Asia ซึ่งจะเข้าเป็นผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญา เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการ

¹⁸ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 นี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)		
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71	49,600,000	49,600,000	49,600,000
รวม	49,600,000	49,600,000	49,600,000

หมายเหตุ - ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอลจำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าทั้งสิ้นไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมืออุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า จำนวนไม่เกิน 49,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ

ผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

รายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (Pro-forma) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน (ตามที่จะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 7)

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) Storage Asia ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ Storage Asia ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่ สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเช่าลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- (3) กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ

- (4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ดำเนินการ กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสม ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และ/หรือ สัญญาให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้ การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับ มอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ และ
- 4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ของ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไข หรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการ

ตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เขาดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าหรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เขาดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า หรือ จำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของบริษัทฯ

นอกจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าด้วย เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจาก Storage Asia กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ากำหนดไว้ไม่เกิน 49,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจำนวนไม่เกิน 49,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน อันเป็นราคาที่เหมาะสมที่สุด และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัท เห็นว่าการที่กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการให้ Storage Asia เข้าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า เพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-storage) เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART เนื่องจาก Storage Asia มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ดังนั้น จึงคาดว่า Storage Asia จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่าจาก Storage Asia ในอัตรา 7,000,000 บาทต่อปี และจะมีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก 3 ปี โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าทำกับ Storage Asia มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹⁹ ซึ่งจะสามารถทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอจากการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ Storage Asia ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าทำกับ Storage Asia ต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในวาระที่ 1 และรายการการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในวาระที่ 3 จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติ

¹⁹ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18

ทั้งนี้ Storage Asia ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่า ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 25.27 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจาก Storage Asia จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 6 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 7 เรียบร้อยแล้ว

หากวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 7 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา และหากวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก ทั้งนี้ ไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5

นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกวาระตามเงื่อนไขของวาระที่เกี่ยวข้องด้วย

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 53,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

สืบเนื่องจากวาระที่ 6 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในราคาไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 53,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ตามวาระที่ 7 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของ

กองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ด้วยแนวโน้มคงที่ในวันที่ 31 มกราคม 2566)

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจน ดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบความสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนด จำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 53,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มี อำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ ค่ามัันการดำรงสัดส่วน ต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่

ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาและข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วง ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- 3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในจำนวนเงินไม่เกิน 53,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ก็ได้ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ารวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะ

ไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 18

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 7 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 6 ในกรณีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 6 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

หากวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นี้จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 7 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา และหากวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่วาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก ทั้งนี้ ไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5

นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกวาระตามเงื่อนไขของวาระที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระที่ 7 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่ผลกระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 6 แต่อย่างใด

วาระที่ 8

พิจารณาอนุมัติการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA (Right of First Refusal)

ตามที่กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน”) ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHA ในฐานะผู้ให้สัญญา และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้รับสัญญา ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังนี้

“3.1 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”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)

(ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช

(ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง แต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์รวมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558²⁰ และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทริสต์และผู้จัดการกองทริสต์แล้วเท่านั้น

(3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว

((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่ายโอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญาในฐานะทริสต์ของกองทริสต์ โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดก่อสร้างหรือราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าว

²⁰ วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ส่วน บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

สิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

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

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

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ การให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตามสัญญาของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่การดังกล่าวจะทำให้ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ หรือทำให้ผู้ให้สัญญาตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งผู้ให้สัญญาได้ทำไว้กับบุคคลใด 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”

สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้ กองทรัสต์ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ

WHA ในกรณีเช่นนี้ หากกองทรัสต์ WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA จะขึ้นอยู่กับ WHA

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART เข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน เนื่องจากเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ WHART เลือกลงทุนในทรัพย์สินที่ต้องการได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด อีกทั้งการลงทุนดังกล่าวไม่มีผลให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิแต่ประการใด

การลงมติ

การทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการทำความเข้าใจเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนไม่เป็นเท็จ และ
ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมประชุม ตามวัน และเวลาที่ระบุในหนังสือ
เชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะดังมี
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่ง
มาด้วย 15 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งแนบสำเนาหลักฐานยืนยันตัวตนที่ปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 มายังบริษัท ภายในวันที่ 13 มิถุนายน 2566 ตามวิธีการและขั้นตอนตามที่ปรากฏในสิ่ง
ที่ส่งมาด้วย 14 โดยเมื่อบริษัท ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการ
เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 แล้ว ผู้ให้บริการระบบ
ควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัดจะจัดส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุม
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้งข้างต้น

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียง
ลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16
โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เข้าร่วมประชุมและ
ออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 17

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท