รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

ประชุมเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2566 เวลา 13.30 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2566 ("**ที่ประชุม**" หรือ "**ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์**") ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 นี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากนั้นได้แนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("**กองทรัสต์** WHART") ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. <u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>

   กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

   (1) คุณจรีพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ

   (2) คุณสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย กรรมการ

   (3) คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ

   ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

   (1) คุณอนุวัฒน์ จารุกรสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

   (2) คุณธนภัทร อนันตประยูร ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

2. <u>ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม</u>

   (1) คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช

3. <u>ทรัสตีของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด)</u>

   (1) คุณวิทวัส อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ

   (2) คุณสุนิดา มีชูกุล ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2

   ทั้งนี้ ทรัสตีได้เตรียมความเห็นเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงมติในวาระต่าง ๆ ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 13 แล้ว

4. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))

(1) คุณสาวิตร ศรีศรันยพงศ์ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจวาณิชธนกิจ

(2) คุณจิตติสา เจริญพานิช ผู้บริหารงานวาณิชธนกิจ

5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด)

(1) คุณจิรยง อนุมานราชธน กรรมการผู้จัดการ

6. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการดำเนินการต่างๆ ในเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ของกองทรัสต์ WHART (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด)

(1) คุณเบญจพร พุทธินันทน์ ทนายความหุ้นส่วน

7. ตัวแทนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) คุณณัฐพรรษ ตันบุญเอก ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณจรีพร จารุกรสกุล ประธานในที่ประชุม ("**ประธานฯ**") กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือ E-EGM ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้ชี้แจงว่าวาระหลักของการประชุมในครั้งนี้เพื่อเป็นการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า การเพิ่มทุนครั้งที่ 8 รวมทั้งเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA

ประธานฯ ขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ("**เลขานุการฯ**") ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และ การนับคะแนน

โดยที่เลขานุการฯ ได้แจ้งว่าผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการประชุมและผลการลงมติในแต่ละวาระ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใด มีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-931-9137 จากนั้นได้มีการฉายวิดีโอสาธิตวิธีการใช้ระบบออนไลน์เพื่อการออกเสียงลงคะแนนหรือระบบ E-Voting และวิธีการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในลำดับถัดไป เลขานุการฯ จึงชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุม ดังนี้

1. สำหรับการนำเสนอวาระ จะเสนอเป็นรายวาระ เว้นแต่วาระใดเป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระอื่น จะนำเสนอไปพร้อมกัน

2. เมื่อนำเสนอวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม ตอบ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาผ่านระบบ Inventech Connect โดยการเลือกระเบียบวาระที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และกดปุ่ม "คำถาม" จากนั้นพิมพ์คำถาม และกด "ส่งคำถาม" เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยเลขานุการฯ จะอ่านคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม และ ประธานจะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว ทั้งนี้ ขอสงวนสิทธิ์พิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น หากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ ทั้งนี้ หากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเว้นช่วงเวลาในการส่งคำถามประมาณ 1 นาที หากไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งคำถามเข้ามาภายใน 1 นาทีหลังจากการนำเสนอแต่ละวาระแล้ว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคำถามและการประชุมจะดำเนินการต่อไป

3. เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม E-EGM ผ่านระบบ E-Voting ในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ โดยจะเว้นช่วงเวลาสำหรับการลงคะแนนเสียงประมาณ 1 นาที เมื่อครบ 1 นาทีแล้ว จะทำการประมวลผลคะแนน

4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนูที่ปรากฏอยู่บนหน้าจอ และสามารถลงคะแนนเสียงของท่านในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระโดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้าน (แล้วแต่กรณี) หรืองดออกเสียง เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้อีก หากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะถือว่าลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะในระบบแล้ว

5. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นด้วยเป็นเอกฉันท์

6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

7. ในการนับคะแนนเสียง จะมีการตรวจสอบเอกสารที่จัดส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบจากระบบนับคะแนนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติผ่านระบบ E-Voting ในระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระ

เลขานุการฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนหรือไม่ และชี้แจงว่ากรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยหรือข้อขัดข้องทางเทคนิคสามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท หรือโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-931-9137 เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม ณ เวลาเริ่มประชุม จำนวน 491 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 2,603,603,660 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 79.5496 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ประธานฯ จึงขอให้พิธีกรแจ้งรายละเอียดวาระที่จะนำเสนอ โดยพิธีกรได้แจ้งรายละเอียดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีการกำหนดวาระการประชุมเป็น 9 วาระ เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ได้แก่

- โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)
- โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)
- โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

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

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

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ วาระที่ 4 แบ่งออกเป็น 2 วาระย่อย ได้แก่ วาระที่ 4.1 และ วาระที่ 4.2 ดังนี้

วาระที่ 4.1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 4.2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 3,687,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 53,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

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

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จากนั้นพิธีกรได้แจ้งเงื่อนไขของการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ดังนี้วาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าได้ ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการลงมติในวาระอื่นดังกล่าว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ดังนี้

หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4.1 โดยจะไม่มีการลงมติในวาระที่ 4.2 อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะไม่มีการลงมติในวาระที่ 4.1 แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4.2

นอกจากนี้ พิธีกรได้แจ้งเงื่อนไขของการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ดังนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกวาระตามเงื่อนไขข้างต้น และวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกวาระด้วย ดังนั้น หากวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขข้างต้น จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 6 และวาระที่ 7 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าได้ ดังนั้น หากวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้จะไม่มีการลงมติในวาระที่ 7 และหากวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกอย่างไรก็ดี เพื่อความชัดเจน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้จะไม่ถือว่าวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิกด้วย

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ชี้แจงว่า วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นวาระเกี่ยวเนื่องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอนำเสนอวาระที่ 1 ถึง วาระที่ 5 โดยต่อเนื่องกัน เมื่อนำเสนอวาระดังกล่าวทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น จึงจะดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เรียงตามวาระ และได้ขอให้คุณอนุวัฒน์ จารุกรสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

คุณอนุวัฒน์แถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในคลังสินค้า และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานดังกล่าว ซึ่งรวมเรียกว่า ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า**") และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ ประกอบด้วย 3 โครงการ ดังต่อไปนี้

1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)
2. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)
3. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 และคุณอนุวัฒน์ ได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ดังนี้

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการข้างต้น โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าครั้งนี้มีทั้งคลังสินค้าประเภท General Warehouse และ Built-to-Suit มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 142,583.00 ตารางเมตรและทั้ง 3 โครงการ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์และเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นบริเวณที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นหลัก เนื่องจากเป็นทำเลที่สำคัญสำหรับการกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานคร รวมถึงเป็นศูนย์กลางในการขนส่งสินค้าไปยังภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย และเป็นที่ตั้งสำคัญของกลุ่มธุรกิจ เช่น E-Commerce, Third Party Logistics และ Fast Moving Consumer Goods (FMCG) เป็นต้น และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และอยู่ในบริเวณพื้นที่ EEC (Eastern Economic Corridor) ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงท่าเรือแหลมฉบัง อันเป็นทำเลที่สำคัญสำหรับการลงทุนของบริษัทต่างชาติในอนาคต ซึ่งทำเลที่ตั้งทั้งหมด เป็นทำเลที่ตั้งซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้มีการเข้าลงทุนอยู่แล้วในทรัพย์สินหลักปัจจุบัน โดยรูปแบบการเข้าลงทุน เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) โดยกลุ่มผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และเป็นที่รู้จัก โดยมีรายละเอียดผู้เช่า ดังนี้

1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) มีผู้เช่าจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด

2. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3, B4) มีผู้เช่าจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เช้งเก้อร์ (ไทย) จำกัด

ส่วนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีกไม่ช้า ซึ่งกองทรัสต์ WHART ทราบถึงศักยภาพในทำเลที่ตั้งของโครงการจึงคาดการณ์ว่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมจะสามารถจัดหาผู้เช่าได้

สำหรับรายละเอียดของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) นั้น กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา[1] และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B[2], E[3], F[4], 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 คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[5] รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) โดยอาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะได้รับการรับรองมาตรฐานเป็นอาคารสีเขียวตามมาตรฐานของ LEED Certification Level Gold โดยผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารได้

สำหรับรายละเอียดของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) นั้น มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่า กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา[6] และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิวเอช

---

[1] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[2] *อาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)*

[3] *อาคาร E ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)*

[4] *อาคาร F ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)*

[5] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567*

[6] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

เอ 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 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) โดยโครงการนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่ระหว่างท่าเรือแหลมฉบังและพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อีกทั้งตั้งอยู่ห่างจากถนนมอเตอร์เวย์เพียง 3 กิโลเมตร จึงเป็นทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง

สำหรับรายละเอียดโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) นั้น กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา[7] และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F[8] และ G[9]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 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 คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[10] รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

จากข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ สามารถพิจารณาได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART มีจุดเด่นอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ผู้เช่าและกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าเป็นผู้เช่าระดับชั้นนำในกลุ่มอุตสาหกรรมที่หลากหลาย ทั้ง บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด บริษัท ฮันคิว ฮันชิน เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เช้งเก้อร์ (ไทย) จำกัด

2. ทำเลที่ตั้งของโครงการทั้ง 3 โครงการ ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์และเศรษฐกิจของประเทศไทย เช่น บริเวณบางนา-ตราด และทำเล EEC โดยทำเลบางนา-ตราด เป็นทำเลที่กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบันที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก เนื่องจากพิจารณาว่าเป็นทำเลที่สำคัญในการกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบินนานาชาติและถนนสายหลักหลายสาย สำหรับจังหวัดชลบุรีซึ่งเป็นพื้นที่ EEC

---

[7] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[8] *อาคาร F อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)*

[9] *อาคาร G ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)*

[10] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567*

และเป็นทำเลที่กองทรัสต์ WHART พิจารณาว่าจะเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอย่างมากในอนาคต จึงเห็นได้ว่า ทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

3. อาคาร B ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จะได้รับการรับรองมาตรฐานเป็นอาคารสีเขียวตามมาตรฐาน LEED Certification Level Gold เนื่องจากมีการออกแบบและก่อสร้างโดยใช้วัสดุที่ลดการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในการก่อสร้าง เป็นอาคารแรกของกองทรัสต์ WHART

4. ประมาณการผลตอบแทน โดยภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า คาดว่าประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มขึ้นจาก 0.78 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.79 บาทต่อหน่วยทรัสต์

คุณอนุวัฒน์ได้อธิบายภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสรุปได้ว่า ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 1,743,983.80 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 450,777.29 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนที่จอดรถรวมประมาณ 32,650.19 ตารางเมตร ในการลงทุนครั้งนี้มีพื้นที่เช่าอาคารประเภทคลังสินค้าประมาณ 142,583.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารประเภทคลังสินค้าประมาณ 36,466.00 ตารางเมตร โดยทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ตามข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีอัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 90.6 (ไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมคาดว่าจะมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 62.6 (ไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ) ทั้งนี้ อัตราการเช่าดังกล่าวนับรวมพื้นที่ให้เช่าอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หากคำนวณอัตราการเช่าเฉพาะจากพื้นที่ให้เช่าอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อัตราการเช่าจะเท่ากับประมาณร้อยละ 97.9 ทั้งนี้ กองทรัสต์คาดว่าอัตราการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จะสามารถปรับเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 โดยภายหลังการเข้าลงทุนอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จะไม่ต่างไปจากเดิมมาก

ในด้านการแบ่งพื้นที่ตามประเภทอาคารภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินที่เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 53 และอาคารประเภท General Warehouse ประมาณร้อยละ 47

ในส่วนของรูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบไปด้วยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 19 และสิทธิการเช่าระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี โดยคิดเป็นประมาณร้อยละ 81 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมจะทำให้มีสัดส่วนการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลาไม่เกิน 30 ปีเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ และในส่วนของประเภททรัพย์สิน ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้ามีสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 และทรัพย์สินประเภทโรงงานมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10

ในด้านของการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มี 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่ม Third Party Logistics และกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิต ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุน สัดส่วนของกลุ่มธุรกิจดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดีกลุ่มธุรกิจหลักของผู้เช่าของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนยังคงเป็นกลุ่ม Third Party Logistics กลุ่ม FMCG และ กลุ่ม E-Commerce ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่เติบโตอยู่ตลอด มีความมั่นคง และทำให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าที่ดี

ในด้านสัญชาติของผู้เช่า ภายหลังการเข้าลงทุน ผู้เช่าสัญชาติไทยยังคงเป็นสัดส่วนหลัก รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติยุโรปและสัญชาติเอเชีย ตามลำดับ

ในการนี้ คุณอนุวัฒน์ได้ชี้แจงเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันที่ดังกล่าว โดยรายละเอียดการประเมินราคาปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2

ทั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ได้สรุปรายละเอียดราคาประเมินของแต่ละโครงการ โดยโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) มีราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ 2,006,600,000 บาท โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) มีราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ 617,820,000 บาท โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) มีราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ 617,840,000 บาท โดยมูลค่ารวมของราคาประเมินต่ำสุดทั้ง 3 โครงการ อยู่ที่ประมาณ 3,242,260,000 บาท โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

ทั้งนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท

ทั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไข โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 16 -17 ดังนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทคลังสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

3. ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้

การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3

คุณอนุวัฒน์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน เป็นไปตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12 โดยคุณจิรยง อนุมานราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีหัวข้อในการนำเสนอ 3 รายการ ดังนี้

1. การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

2. การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

3. การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

คุณจิรยง อนุมานราชธน แถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มูลค่ารวมไม่เกิน 3,566,486,000 บาท จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

สำหรับรายการที่ 1 คุณจิรยงได้นำเสนอข้อดีของการเข้าทำรายการว่า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน และเป็นการเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้ของกองทรัสต์ WHART โดยหากมีการเข้าลงทุน สินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นจาก 51,902.01 ล้านบาท เป็นประมาณ 55,468.50 ล้านบาท (สินทรัพย์เดิมรวมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) รวมทั้งจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจาก 3,530.44 ล้านบาท เป็นประมาณ 3,803.25 ล้านบาท และทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.78 บาทต่อหน่วย เป็น 0.79 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ การลงทุนข้างต้นเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และมีราคาเข้าลงทุนอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนยังช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART

สำหรับข้อเสียในการลงทุน จะเป็นการเพิ่มภาระการกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน อีกทั้งการลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยเดิมทั้งจำนวนและก่อให้เกิดผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย อย่างไรก็ดี คาดการณ์ว่าผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ รวมถึงเกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

สำหรับราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด หรือ Discounted Cash Flow และคิดลดต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 6.23 โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ 3,813.11 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอยู่ที่ 3,675.96 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (IRR) ที่ร้อยละ 6.40 โดยช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการอิสระที่ 3,553.54 – 3,798.37 ล้านบาท

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยราคาประเมินของ บริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด อยู่ที่ 3,272.16 ล้านบาท และราคาประเมินของ บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด อยู่ที่ 3,258.10 ล้านบาท ซึ่งทำให้ราคาเข้าทำรายการที่ 3,566,486,000 บาท นั้นสูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินที่ร้อยละ 8.25 และ 8.65 ตามลำดับ

คุณจิรยงได้นำเสนอมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,553.54 – 3,798.37 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการ 3,566.49 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่ร้อยละ 6.40 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของเงินทุน (WACC) ซึ่งเป็นอัตราคิดลด ที่ร้อยละ 6.23

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และเห็นว่า เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการเช่า/ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์

เมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าแล้วและเห็นว่ามีความเหมาะสม

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มีข้อดีในการสร้างความต่อเนื่องและสร้างประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามเป้าหมายด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมามากกว่า 20 ปี นอกจากนี้ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการ ต่าง ๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอก อีกทั้งอัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่นและกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

สำหรับข้อเสียในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน และอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และเห็นว่ามีความเหมาะสม

สำหรับรายการที่ 2 การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มีข้อดีในการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอกและผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากขึ้น

สำหรับข้อเสียในการเข้าทำรายการ อาจส่งผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม และอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์เฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA และเห็นว่ามีความเหมาะสม

สำหรับรายการที่ 3 การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับทรัสตี เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวมีเงื่อนไขสำคัญที่คล้ายคลึงกันกับข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 – 6.72 อีกทั้ง

ทำให้กองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินอาจมีความรวดเร็วกว่าการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินอื่น

สำหรับข้อเสียในการเข้าทำรายการ ได้แก่ ทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสตีในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี และทำให้เกิดธุรกรรมที่เป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และเห็นว่ามีความเหมาะสม

ทั้งนี้ รายละเอียดทั้งหมดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าครั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 17-19 ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า 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. เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

5. ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลง วิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน

และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และหรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณภัทรภร พงศ์ลภัส ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. มีความเป็นไปได้หรือไม่ที่การเข้าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตจะมีราคาเข้าซื้อไม่เกินราคาประเมิน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอนุวัฒน์เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละครั้งนั้นได้คำนึงถึงหลายปัจจัย เช่น ผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะสั้นและระยะยาว ที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนรวมถึงคุณภาพของกลุ่มผู้เช่าว่าจะสร้างความมั่นคงให้กับกองทรัสต์ได้มากเพียงใด โดยที่ผ่านมามีทรัพย์สินที่ถูกเสนอมาด้วยราคาที่ไม่เกินราคาประเมิน แต่เมื่อพิจารณาแล้วก็เห็นว่ามีความเสี่ยง ไม่ว่าจะเป็นทำเลที่ตั้งหรือผู้เช่า ทรัพย์สินของ WHA ถึงจะมีราคาเข้าซื้อเกินกว่าราคาประเมิน แต่เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และผู้เช่าที่มีชื่อเสียงซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าค่อนข้างยาว อีกทั้งยังคาดการณ์ว่าประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยจะเพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนี้ ราคาในการเข้าลงทุนนั้นยังสอดคล้องกับราคาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแล้วว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. เหตุใดจึงต้องซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนนี้ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 หรือมีกฎระเบียบข้อใดให้ปฏิบัติในการซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนนี้สูงกว่าราคาประเมิน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอนุวัฒน์เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า แม้ว่าราคาเข้าซื้อจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ทำเลบางนา - ตราด ซึ่งในปัจจุบัน พื้นที่ที่สามารถทำคลังสินค้าและโรงงานได้ในบริเวณนั้นหาได้ยากมากขึ้นและมีราคาที่สูงขึ้น การที่กองทรัสต์ WHART ได้ทรัพย์สินนี้มาและได้ผู้เช่าที่ดีซึ่งมีสัญญาระยะยาว แม้ว่าราคาจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 แต่สามารถพิจารณาได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ในระยะยาวจากทรัพย์สินดังกล่าว

2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เจรจาต่อรองซื้อทรัพย์สินให้ไม่เกินราคาประเมินหรือต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุดแล้วหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอนุวัฒน์เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า ในเรื่องการเจรจาได้มีการคำนึงถึงปัจจัยหลายประการและได้นำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมาประกอบการพิจารณา ซึ่งรวมถึงศักยภาพของทรัพย์สิน จึงเห็นว่าราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ในการเข้าลงทุนในแต่ละครั้งจะมีการเจรจาต่อรองเกี่ยวกับราคา ซึ่งต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	2,078,387,209	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.0737
-	ไม่เห็นด้วย	14,899,094	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.7102
-	งดออกเสียง	4,532,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2160

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

คุณอนุวัฒน์ แถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 1 โดยกองทรัสต์ 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) เงินกู้จาก การกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน

คุณอนุวัฒน์กล่าวต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบันแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHARTจำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วยและพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART อาจนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะได้รับจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 35,000,000 บาท มาใช้เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8)

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 280,000,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,272,928,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,552,928,441 หน่วย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิการกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 24-25 ดังนี้

1. กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

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

3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 8 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART อาจนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ในจำนวนประมาณ 35,000,000 บาท รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	2,603,451,386	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.2587
-	ไม่เห็นด้วย	14,905,694	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5682
-	งดออกเสียง	4,535,904	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.1729

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

คุณอนุวัฒน์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 2 โดยจะเป็นเรื่องวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12 เพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3

พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า หากวาระที่ 3 ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาลงมติในวาระที่ 4.1 แต่หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาลงมติในวาระที่ 4.2 หลังจากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระนี้ การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องของจำนวนเสียงไม่น้อยกว่า

3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	2,071,237,509	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.7329
-	ไม่เห็นด้วย	22,055,394	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0513
-	งดออกเสียง	4,525,904	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2157

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 4.1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

พิธีกร ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอนำเสนอวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะเป็นเรื่องการพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

คุณอนุวัฒน์แถลงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนและการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้นตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ลำดับที่ 18 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าวที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติม

หากภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

<u>ส่วนที่ 3</u> 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 ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 30-31 ดังนี้

1. พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ

วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด

3. กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

5. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ

6. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 4.1 หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 4.1 ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระนี้การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออก

เสียงลงคะแนน และต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	2,071,235,509	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.7328
-	ไม่เห็นด้วย	22,055,394	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0513
-	งดออกเสียง	4,527,904	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2158

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 3,687,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

คุณอนุวัฒน์แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นั้น

โดยในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ก็ได้ ในจำนวนไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 5 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ 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 ด้วยแนวโน้มคงที่ ในวันที่ 31 มกราคม 2566)

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ลำดับที่ 8 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณอนุวัฒน์ได้ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 37-38 ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ

กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

3. การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ถ้ามี)

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 5 หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 5 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณภัทรภร พงศ์ลภัส ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. สินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนทั้งหมดที่มูลค่าประมาณ 3,500 ล้านบาท แต่มีการขอวงเงินกู้ในจำนวนประมาณ 3,687 ล้านบาท ซึ่งหากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถเพิ่มทุนได้ สามารถใช้เงินกู้ซื้อทรัพย์สินของ WHA ได้เต็มวงเงิน ทำให้อาจพิจารณาได้ว่าเป็นการเปิดโอกาสให้ WHA ใช้เงินกู้ของกองทรัสต์มาซื้อทรัพย์สินของตนหรือไม่ และในอนาคตสามารถที่จะจำกัดกรอบวงเงินกู้ตามความเหมาะสมได้หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจิตติสา ที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,687,000,000 บาท เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมนั้น เป็นการกำหนดกรอบวงเงินกู้สูงสุดในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้จากกรณีที่สภาวะตลาดทุนไม่เอื้ออำนวยให้เกิดการระดมทุน ซึ่งจะสอดคล้องกับในเรื่องวาระเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุน โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสูงสุดก็จะพิจารณาจากกรณีที่กองทรัสต์สามารถออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ทั้งจำนวนโดยไม่ต้องกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุน ดังนั้นในการพิจารณาเรื่องวงเงินกู้ยืมเงินสูงสุดที่ขออนุมัติหรือจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่ขออนุมัติเพื่อการออกและเสนอขายเป็นการพิจารณาจากหลักที่จะใช้เพียงทุนหรือหนี้อย่างใดอย่างหนึ่ง ประกอบกับเงินประกันการเช่าและการบริการ โดยที่ผ่านมากองทรัสต์ WHART มีการใช้เงินทุนและการกู้ยืมเงินอยู่ในระดับที่เหมาะสมและได้สร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อพิจารณาถึงการเพิ่มทุนครั้งที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ได้มีการดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือห่วยทรัสต์ในลักษณะของการกำหนดวงเงินกู้ยืมเงินสูงสุดเพื่อการเข้าลงทุนมาโดยตลอด แต่ในสภาวะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ WHART ได้พิจารณาใช้แหล่งเงินทุนที่ประกอบด้วยเงินทุนและเงินกู้ยืมมาโดยตลอด ดังนั้น จึงชี้แจงให้ผู้หน่วยทรัสต์ทราบว่าการที่กองทรัสต์ WHART พิจารณาขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการกู้ยืมเงิน โดยกำหนดจำนวนวงเงินกู้ยืมเงินสูงสุดไม่ได้เกิดจากปัจจัยที่มองว่าเป็นการเปิดโอกาสให้ WHA มาใช้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์

2. การให้หลักประกันเงินกู้ต่าง ๆ ทรัพย์สินที่จะนำไปเป็นหลักประกันจะต้องเป็นทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ใช่หรือไม่ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเสียสิทธิในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหลักประกันนั้น ๆ ด้วยหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณอนุวัฒน์เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า การให้หลักประกันเงินกู้ในแต่ละครั้งจะพิจารณาจากหลายปัจจัย โดยหลักจะพิจารณาจากประโยชน์ของผู้หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้หลักประกันไม่

จำเป็นจะต้องเป็นทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดยอาจมีทั้งทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) หรือในบางสัญญากู้ยืมเงินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้มีการกู้ยืมเงินโดยที่ไม่มีข้อกำหนดให้ต้องจัดให้มีหลักประกันกับผู้ให้กู้ (Clean Loan)

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 5 เพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในจำนวนเงินไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ก็ได้ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 5 นี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสตี ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสตีตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	2,559,042,720	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.2463
-	ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน)	14,905,694	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5780
-	งดออกเสียง	4,525,904	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.1755

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ก่อนเข้าสู่การพิจารณาวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าตามที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 จึงขอเสนอวาระที่ 6 และวาระที่ 7 เพื่อพิจารณาเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ทั้งนี้ วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้จะไม่มีการลงมติในวาระที่ 7 และหากวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

ทั้งนี้ ไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 และได้ขอให้คุณอนุวัฒน์ จารุกรสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 6 และวาระที่ 7

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

คุณอนุวัฒน์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ดังกล่าว (ถ้ามี) ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า**") โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 ทั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ดังนี้

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีพื้นที่อาคารประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 816.07 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการแรกที่กองทรัสต์ WHART ได้เริ่มมีการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลาย นอกเหนือจากการลงทุนในอาคารประเภทคลังสินค้าและโรงงาน

สำหรับรายละเอียดของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 นั้น กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา[11] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[12] จากบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ 816.07 ตารางเมตร จากบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("Storage Asia")รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (ถ้ามี) จาก Storage Asia โดยภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์จะมีผู้เช่าหลักเพียงรายเดียว คือ Storage Asia ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ดังกล่าว เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภทและได้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีสัญญาเช่าระยะยาว จะทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถลดความเสี่ยงและยังทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับกระแสรายได้ในระยะยาว

---

[11] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[12] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567*

โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้ระบบรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ใกล้ถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ติดทางด่วนพิเศษฉลองรัช จึงทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก อีกทั้งโครงการดังกล่าวยังตั้งอยู่ในบริเวณที่มีคอนโดมิเนียมมากกว่า 6,000 ยูนิต และตั้งอยู่ตรงข้ามโครงการ T77 ของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นโครงการที่มีคอนโดมิเนียมมากถึงประมาณ 5,000 ยูนิต นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบของโครงการดังกล่าวยังมีโรงเรียนนานาชาติ ศูนย์การค้า และยังเป็นบริเวณที่มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการในการใช้งานพื้นที่เก็บของให้เช่าที่สำคัญ

ทั้งนี้ โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ได้มีการเปิดให้บริการมาเพียง 1 ปี แต่ในปัจจุบันมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 60 และคาดว่าในปีหน้าอัตราการเช่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 อีกทั้งผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ Storage Asia เป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ซึ่งนอกเหนือจากโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 แล้ว ยังมีโครงการบริเวณถนนสีลมและถนนสุขุมวิท 24 ซึ่งในระยะเวลาที่ผ่านมามีอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูง และได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสาทรอีกด้วย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 เป็นโครงการที่ดีทั้งในด้านธุรกิจ ทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของทรัพย์สิน

จากข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ สามารถพิจารณาได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าของกองทรัสต์ WHART มีจุดเด่นอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. สัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 นั้น จะมีการกำหนดระยะเวลาการเช่าเป็นสัญญาระยะยาว โดยจะได้ค่าเช่าประมาณ 7 ล้านบาทต่อปี และมีการปรับขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว

2. โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีความสะดวกทั้งทางคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าพระโขนง ถนนสุขุมวิทและทางพิเศษฉลองรัช ทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก อีกทั้งยังตั้งอยู่ในบริเวณที่รายล้อมไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียม โรงเรียนนานาชาติและศูนย์การค้า และเป็นบริเวณที่มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้พักอาศัยเหล่านี้เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

3. การลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 นี้จะทำให้การลงทุนของกองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น นอกเหนือไปจากการลงทุนในคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความน่าเชื่อถือและแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้น

4. ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทน โดยภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และพื้นที่เก็บของให้เช่า คาดว่าประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มขึ้นจาก 0.78 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.79 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ในการนี้ คุณอนุวัฒน์ได้ชี้แจงเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่ง

กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันที่ดังกล่าว โดยรายละเอียดการประเมินราคาปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2

ทั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ได้สรุปรายละเอียดราคาประเมินของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 มีราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ 49,600,000 บาท โดยมูลค่ารวมของราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ประมาณ 49,600,000 บาท โดยที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าของกองทรัสต์ WHART นั้น จะมาจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 53,000,000 บาท

ทั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไข โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 44-45 ดังนี้

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 จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

3. กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ

4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART

การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจากสตอเรจ เอเชีย เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบ สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และการทำรายการที่เกี่ยว

โยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9

คุณอนุวัฒน์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขของการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12 โดยคุณ คุณจิรยง อนุมานราชธน ตัวแทนจาก บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีหัวข้อในการนำเสนอ 2 รายการ ดังนี้

1. การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

2. การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี เพื่อการลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

คุณจิรยง อนุมานราชธน แถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

สำหรับ การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า คุณจิรยงได้นำเสนอข้อดีในการเข้าทำรายการ โดยสรุปได้ว่าเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART และเป็นการกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ อีกทั้งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน และเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART โดยสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 51,902.01 ล้านบาท เป็นประมาณ 55,518.10 ล้านบาท (สินทรัพย์เดิม รวมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า) และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจาก 3,530.44 ล้านบาท เป็นประมาณ 3,811.67 ล้านบาท นอกจากนี้ ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่านี้ยังอยู่ในช่วงราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องก็เป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART

สำหรับข้อเสียในการลงทุนนั้น จะเป็นการเพิ่มภาระเงินกู้ยืมและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน และมีความเสี่ยงกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ และทำให้เกิดรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทั้งสองบริษัทอยู่ที่ 49.60 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาการเข้าทำรายการ

สำหรับราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ใช้วิธี Discounted Cash Flow และคิดลดโดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 7.25 โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของทรัพย์สินอยู่ที่

63.92 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอยู่ที่ 62.12 ล้านบาท อัตราผลตอบแทน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 9.75 โดยมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนั้นอยู่ที่ 61.20 – 63.08 ล้านบาท

สำหรับความเหมาะสมของราคาเข้าทำรายการ ราคาเข้าทำรายการที่ 49.60 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาโดยใช้วิธี Discounted Cash Flow เนื่องจากเป็นการพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสด พิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และใช้ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์ในการคิดลดกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 61.20 – 63.08 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการ 49.60 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 9.75 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของเงินทุน (WACC) ซึ่งเป็นอัตราคิดลด ที่ร้อยละ 7.25

ทั้งนี้ เมื่อรวมมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า จากการประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,614.73 – 3,861.44 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาทอยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าและเห็นว่า เงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดหลายประการเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการเช่า/ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์แต่อย่างใด

เมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่านั้นมีความเหมาะสม

สำหรับ การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี เพื่อการลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า คุณจิรยงได้นำเสนอข้อดีในการเข้าทำรายการ โดยสรุปได้ว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันกับข้อเสนอเงินกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่าของกองทรัสต์ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 – 6.72 นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีอาจมีความรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่น

สำหรับข้อเสียนั้นสรุปได้ว่า จะทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสตีในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี และทำให้เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาทั้งข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี เห็นว่ามีความเหมาะสม

ทั้งนี้ รายละเอียดทั้งหมดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ครั้งนี้ คุณอนุวัฒน์ได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม หน้า 45-46 ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้

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 ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

4. ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าหรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย

(Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้ โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 6 หรือไม่ ทั้งนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 6 ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ แจ้งให้ทราบว่าในวาระนี้ การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,773,551,105	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	84.5426
-	ไม่เห็นด้วย	318,946,831	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	15.2037
-	งดออกเสียง	5,320,871	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2536

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 53,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

คุณอนุวัฒน์แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 7 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 6 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในราคาไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคาร

และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

โดยการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ก็ได้ ในจำนวนไม่เกิน 53,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ตามวาระที่ 7 นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ 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)

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวกับทรัสตี ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ลำดับที่ 10 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ลำดับที่ 12

นอกจากนั้น การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏ

ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณอนุวัฒน์ได้ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 50-51 ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

3. การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ถ้ามี)

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 7 หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 7 ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 53,000,000 บาทและอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจ้งเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 7 นี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสตี ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 7 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสตีตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	2,254,994,983	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	87.4546
-	ไม่เห็นด้วย	318,951,431	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	12.3697
-	งดออกเสียง	4,527,904	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.1756

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

ประธานฯ ได้ขอให้คุณอนุวัฒน์ จารุกรสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ โดยคุณอนุวัฒน์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าตามที่กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“**สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน**”) ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHA ในฐานะผู้ให้สัญญา และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้รับสัญญา ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังนี้

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

(1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “**เหมราช**”)

(2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มิได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

(ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “**พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม**”)

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

(ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์รวมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558[13] และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

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

((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า "**โครงการ**") และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญาในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ("**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 และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

"**อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป** (Ready-Built)" หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมิได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่จะตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

---

[13] *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 ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2561*

"บริษัทย่อย" ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

"นิคมอุตสาหกรรม" หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

"เขตประกอบการอุตสาหกรรม" หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

"สวนอุตสาหกรรม" หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมิได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

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

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

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

การที่กองทรัสต์ WHART เข้าทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA (Right of First Refusal) เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 11

คุณอนุวัฒน์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขของการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12 โดยคุณ คุณจิรยง อนุมานราชธน ตัวแทนจาก บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีหัวข้อในการนำเสนอ 1 รายการ คือการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA (Right of First Refusal)

คุณจิรยง อนุมานราชธน แถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

ตามที่กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือบริษัทย่อยของ WHA ("สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน") ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHA และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ดังนั้น WHART จึงเข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนเช่นเดิม

สำหรับความสมเหตุสมผลในการเข้าทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนนี้ เป็นการเข้าถึงและเป็นการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสามารถสร้างการเติบโตให้แก่รายได้ของกองทรัสต์ WHART โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด และสร้างโอกาสในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

สำหรับข้อเสียในการเข้าทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนนี้ เป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาร่างสัญญาข้อตกลงสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA (Right of First Refusal) และเห็นว่ามีความเหมาะสม

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 8 หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 8 ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติเกี่ยวกับการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA (Right of First Refusal) โดยมีรายละเอียดตามที่คุณอนุวัฒน์นำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 8 นี้ การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	2,093,292,903	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.7842
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	4,525,904	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2157

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ จากนั้นพิธีกร สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ชี้แจงในที่ประชุม จึงขอสรุปคำถามและคำตอบดังนี้

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามดังนี้

1. การซื้อทรัพย์สินสูงกว่าราคาประเมินจะมีผลต่อการบันทึกขาดทุนจากการตีมูลค่าทรัพย์สินที่ราคาต้นทุนซื้อสูงกว่าราคาประเมินในงบกำไรขาดทุนใช่หรือไม่ หากใช่ ผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการลดผลกระทบขาดทุนต่องบกำไรขาดทุนอย่างไร

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงว่าราคาประเมินจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน อัตราการเติบโต และสภาวะเศรษฐกิจ ณ วันที่ทำประเมิน ซึ่งอาจทำให้เกิดกำไรหรือขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ การขาดทุนทางบัญชี หรือ Unrealized Loss จากการประเมินถือเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งรายการดังกล่าวจะไม่กระทบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

2. ในการเพิ่มทุนแต่ละครั้งมีแนวโน้มว่าสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะลดลงไปเรื่อย ๆ จึงขอเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายสัดส่วนขั้นต่ำของทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ใน Portfolio เพื่อความยั่งยืนของการเก็บรายได้ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงว่า ในปัจจุบันที่ดินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง (เขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าและโรงงาน) สำหรับการก่อสร้างคลังสินค้าขนาดใหญ่และโรงงาน โดยเฉพาะในทำเลหลัก เช่น บางนา-ตราด มีค่อนข้างจำกัด ส่งผลให้ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายกรรมสิทธิ์ปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง ดังนั้น การก่อสร้างโครงการที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ดังกล่าวจึงมีต้นทุนที่ค่อนข้างสูง และไม่สามารถทำการแข่งขันในด้านการตลาดได้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ประกอบกับการพิจารณาคุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเป็นสำคัญ

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และข้อซักถามใดๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.47 น.

(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)
ประธานที่ประชุม