

ความเห็นของทรัสต์

ที่ ธน.อ. 670510

วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท ดบลิเวเฮเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจะมีขึ้นในวันที่ 19 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 6 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นแล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับวาระที่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 1 นี้ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์พบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท ดบลิเวเฮเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAVH") และบริษัท จีซี

โลจิสติกส์ ไซลูชั่นส์ จำกัด¹ ("GCL") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในราคาไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวนรวม 426,689,556 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 4,288,900,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ด้วยวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว

ทรัสต์มีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารายละเอียดสมมติฐานการประเมินราคา รวมทั้งเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ก่อนการลงทุน

2. ทรัสต์ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ายังคงมีประเด็นทางกฎหมายที่ WHAVH และ/หรือ GCL จะต้องดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในการเข้าลงทุน และประเด็นทางกฎหมายที่ WHAVH และ/หรือ GCL จะต้องดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนแล้ว เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้มีการตกลงกันไว้ ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของเอกสารฉบับนี้ (ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามเงื่อนไขในการเข้าลงทุนจนครบถ้วนก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งติดตามเพื่อให้บุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าดำเนินการตามเงื่อนไขข้อกำหนดต่าง ๆ ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ครบถ้วนต่อไป

¹ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ ไซลูชั่นส์ จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด

3. ทรรศน์พบว่ากองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) โดยจะแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จาก WHAVH โดยสำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งนั้น WHAVH มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ได้ให้ WHAVH เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว โดยที่ WHAVH ซึ่งเป็นผู้ก่อสร้างอาคารและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จะนำอาคารดังกล่าวออกให้กองทรัสต์ WHART เช่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคสอง (7) กำหนดว่า “ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มิสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น”

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH ภายใต้เงื่อนไขว่า ในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ (Partial step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวก่อนหรือภายในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ทรัสตีมีความเห็นว่าการจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสตีขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 อีกครั้งก่อนการลงมติ

4. ทรัสตีพบว่าภายหลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดื่บลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน ออกให้เช่าแก่ GCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว

ทรัสตีมีความเห็นว่า การที่กองทรัสต์ WHART จัดหาประโยชน์โดยการให้ GCL เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการดื่บลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์นั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสตีขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารายละเอียด รวมทั้งเหตุผลของการให้ GCL เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการดื่บลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์เพื่อจัดหาประโยชน์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ก่อนการลงมติ

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

ทรัสตีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

เนื่องจากตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีข้อกำหนดตามข้อ 17.1.1 ซึ่งกำหนดให้ "การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และ อัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี" ประกอบกับข้อ 27 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า "ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ในอัตราไม่เกิน ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์" ดังนั้น ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยที่ข้อ 29 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในกรณีนี้ที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดว่า "ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน แล้วแต่กรณีด้วย" นอกจากนี้ ข้อ 28 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ว่า "ภายใต้บังคับข้อ 27 และข้อ 29 ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ หรือบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น ผู้ได้รับอนุญาตต้องแบ่งแยกหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปไว้อย่างชัดเจน และเปิดเผยประเภทบุคคลดังกล่าวรวมถึงจำนวนที่จะจัดสรรไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน"

ทั้งนี้ ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 3 นี้ เป็นการทำความธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำ

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ตามข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังที่กล่าวข้างต้น ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4.1 นี้ เป็นการทำความร่วมมือระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2567 เพื่อประกอบการพิจารณา

4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ตามข้อ 17.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังที่กล่าวข้างต้น ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 4,429,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า การกู้ยืมเงินและอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามวาระที่ 5 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมทั้งการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงิน รวมทั้งอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินนี้เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ทั้งนี้ ณ วันที่ 12 มกราคม 2567 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade)

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมต่อไป

โดยหากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567 นี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถกระทำได้
ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

 
(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช) (นางสาวสุนิต มีชูกุล)

ในฐานะทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท

เอกสารแนบ

ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

กลุ่มที่ 1 ประเด็นทางกฎหมายที่ WHAVH และ/หรือ GCL ต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการให้แล้วเสร็จ ก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

1.1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)

จากการตรวจสอบพบว่าอาคาร C ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่า จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568 และจะขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เมื่ออาคาร ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

1.2. โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

จากการตรวจสอบ พบว่ายังมีสิ่งปลูกสร้างบางรายการในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่ยังอยู่ในระหว่างการตรวจสอบเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ GCL จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

2. ใบอนุญาตก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบิน

2.1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนอาจตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ อย่างไรก็ดี ยังไม่พบใบอนุญาตก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นภายในเขต ปลอดภัยในการเดินอากาศ

โดยในขณะนี้ WHAVH กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อขอตรวจสอบเพื่อยืนยันว่าอาคาร C ซึ่งเป็นทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ไม่อยู่ในเขตปลอดภัยการบินอากาศ อย่างไรก็ดี หากผลการตรวจสอบปรากฏว่าอาคาร C ซึ่งเป็นทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยการบินอากาศ WHAVH จะดำเนินการเพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นภายในเขตปลอดภัยการบินอากาศดังกล่าวต่อไป โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

กลุ่มที่ 2 ประเด็นทางกฎหมายที่ WHAVH และ/หรือ GCL จะดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน

1.1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้าออกโครงการสู่ทางสาธารณะประโยชน์ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ดังนั้น WHAVH จะดำเนินการเจรจาให้ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัดจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม