

วันที่ 4 มิถุนายน 2567

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10
 2. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 3. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 4. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
 5. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 6. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
 7. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568
 8. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 9. ความเห็นของทรัสต์
 10. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะ
 11. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 12. หนังสือมอบฉันทะ
 13. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 14. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 19 มิถุนายน 2567 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 13.30 น. ตาม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**WHA Real Estate Management Company Limited**WHA TOWER, 777 Moo. 13, 22nd Floor, Unit 2206, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand
T: +66 (0) 2 753 3159 F: +66 (0) 2 753 3527

หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์") เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 6 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAVH") และบริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด¹ ("GCL") (รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- | | |
|---|---|
| รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม | <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 82 ไร่ 3 งาน 90.50 ตารางวา² มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือ</p> |
|---|---|

¹ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด

² เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม³ จาก WHAVH

- 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, C⁴ และ D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHAVH
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) จาก WHAVH

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ภายใต้เงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน
- (2) บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินนอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่าง

³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

⁴ อาคาร C อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108)
- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

(2) โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาบุตร อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา⁶ จาก GCL
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร⁷ จาก GCL
- 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จาก GCL

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ GCL ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁸ โดยมีมูลค่ารวม

⁶ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

⁷ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงพื้นที่บางส่วน เช่น ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

⁸ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

ประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อ
จัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ GCL ต่อไป

(2) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดัดแปลงอาคาร อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน
เซ็นเตอร์นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึง
สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ GCL (ซึ่งเป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดัดแปลงอาคาร อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน
เซ็นเตอร์ กับ GCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อม
สิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวและเป็นหรือจะเป็นเจ้าของสิ่งปลูก
สร้างในบริเวณที่ดินข้างเคียง)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการดัดแปลงอาคาร
อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้
เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ
ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9
เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่ 170 ไร่ 1 งาน 52.20 ตารางวา

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ 173,056 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่
ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์
สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10
นี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคา
อิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัทกราฟฟิค เอ แอฟไพเรซอล จำกัด
ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยการพิจารณาจากรายได้
(Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัทกราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	มูลค่าราคา ประเมินต่ำสุด
โครงการดัดแปลงเฮลิคอปเตอร์ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)	1,581,900,000	1,555,000,000	1,555,000,000
โครงการดัดแปลงจีทีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	2,374,800,000	2,344,000,000	2,344,000,000
รวม	3,956,700,000	3,899,000,000	3,899,000,000

หมายเหตุ - ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 2 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 2 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568) ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดัดแปลงเฮลิคอปเตอร์ 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 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุก

โครงการ สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

รายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (Pro-forma) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ตามที่จะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 2) และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน (ตามที่จะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 5) และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมาย คงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์

WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

- (3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และการจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือนบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ
- 5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

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

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ WHART มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ในราคาไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง เป็นจำนวนรวม 426,689,556 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 4,288,900,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในการนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

ตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

ในส่วนของการตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้น เป็นการลงทุนในทรัพย์สินจาก WHAVH ซึ่งมี WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ GCL ยังเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นด้วย โดย WHA เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านโลจิสติกส์มากกว่า 20 ปี อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการด้านอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วย

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ WHAVH และ GCL เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน WHAVH และ GCL ยังเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นด้วย ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH และ GCL ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า 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 โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในส่วน of โครงสร้างเงินทุน บริษัท เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) สภาวะตลาดเงินตลาดทุน ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตรา

ผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังรายละเอียดในวาระที่ 1 และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในรูปผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทฯ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่ำลงซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกองทรัสต์ WHART จะได้รับจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 85,000,000 บาท มาใช้เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดย

คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,789,827,441 หน่วย และกองทรัสต์ WHART อาจจะนำเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 85,000,000 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจ

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน และวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และ สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้อนุมัติทุกประการ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นแล้วว่ามีความศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานของ WHA ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงาน ที่ได้มาตรฐานในระดับสากล เพื่อเพิ่มความมั่นคงของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

วาระที่ 3 วาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะไม่มีให้นำเสนอวาระที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่จะนำเสนอวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่เสนอ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

การลงมติ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและรายการการให้เข้าในทรัพย์สินของโครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์แก่ GCL ในวาระที่ 1 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวเป็น

การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 แต่อย่างใด

วาระที่ 4 **พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ใน

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจะแบ่งออกเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

- หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญญาดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในการนี้การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็น

หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ
ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนรายใด
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจา ตีรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

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

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและรายการการให้เข้าในทรัพย์สินของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แก่ GCL ในวาระที่ 1 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดว่า จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 (Record

Date) ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 แต่อย่างใด

- 4.2 **แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA**

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นรายไตรมาส โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ทั้งนี้

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญญาติดกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญญาซื้อเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้เศษเศษเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นเหตุเป็นผล และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนรายใด
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นเหตุเป็นผล และการดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ

- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ
- ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

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

ความเห็นของบริษัท

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสต์จีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 4,429,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดัดแปลงเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวนรวม 426,689,556 บาท

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 4,429,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิมตามวาระที่ 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 ในวันที่ 12 มกราคม 2567)

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่จะระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจน ดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนใน ทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนด จำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 4,429,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดย มอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัั่นการดำรงสัดส่วน ต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ

เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

- 3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,429,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

เนื่องจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องเนื่องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4

ทั้งนี้ หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 5 นี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ หากได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวใน

วาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 3 และวาระที่ 4) แต่อย่างใด

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมประชุม ตามวัน และเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งแนบสำเนาหลักฐานยืนยันตัวตนที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 มายังบริษัท ภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2567 ตามวิธีการและขั้นตอนตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 โดยเมื่อบริษัท ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567 แล้ว ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท อินเทอร์เน็ตไทย ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จะจัดส่ง Username และ Password สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แจ้งข้างต้น

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบกรรมการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจริพร จารุกตรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท