

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ประชุมเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2567 เวลา 13.30 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567 ("ที่ประชุม" หรือ "ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์") ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 นี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากนั้นได้แนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | | |
|-----|-----------------------------|---------------|
| (1) | คุณจวีพร จารุกรสกุล | ประธานกรรมการ |
| (2) | คุณสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย | กรรมการ |
| (3) | คุณสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ | กรรมการอิสระ |

ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | | |
|-----|------------------------|-------------------------|
| (1) | คุณศุภศิษย์ สิทธเสรษฐ์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
|-----|------------------------|-------------------------|

2. ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม

- | | |
|-----|-------------------------|
| (1) | คุณเกษมสี สกลชัยสิริวิธ |
|-----|-------------------------|

3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด)

- | | | |
|-----|-------------------|-------------------------|
| (1) | คุณสุนิดา มีชูกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
|-----|-------------------|-------------------------|

ทั้งนี้ ทรัสต์ได้เตรียมความเห็นเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงมติในวาระต่าง ๆ ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ ๐ แล้ว



4. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
 - (1) คุณกานพ อังคสิงห์ ผู้บริหารสายงานวาณิชธนกิจ
 - (2) คุณสาวิตร ศรีศรีนัยพงศ์ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจวาณิชธนกิจ
 - (3) คุณจิตติสา เจริญพานิช ผู้บริหารงานวาณิชธนกิจ
5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด)
 - (1) คุณจรรย์ อนุমানราชธน กรรมการผู้จัดการ
6. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการดำเนินการต่างๆ ในเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด)
 - (1) คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความหุ้นส่วนผู้จัดการ
7. ตัวแทนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (1) คุณณัฐพรพร ตันบุญเอก ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณจรรย์ จารุกรสกุล ประธานในที่ประชุม ("ประธานฯ") กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือ E-Meeting ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้ชี้แจงว่าวาระหลักของการประชุมในครั้งนี้เพื่อเป็นการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 การเพิ่มทุนครั้งที่ 9 รวมทั้งเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประธานฯ ขอให้คุณเกษมสี สุกุลชัยศิริวิช ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ("เลขานุการฯ") ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน

โดยที่เลขานุการฯ ได้แจ้งว่าผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการประชุมและผลการลงมติในแต่ละวาระ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใด มีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-931-9137 จากนั้นได้มีการฉายวิดีโอสาธิตวิธีการใช้ระบบออนไลน์เพื่อการออกเสียงลงคะแนนหรือระบบ E-Voting และวิธีการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในลำดับถัดไป เลขานุการฯ จึงชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุม ดังนี้

1. สำหรับการนำเสนอวาระ จะเสนอเป็นรายวาระ เรียงตามวาระ
2. เมื่อนำเสนอวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม ตอบ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใด มีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาผ่านระบบ Inventech Connect โดยการเลือกระเบียบวาระที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และกดปุ่ม "คำถาม" จากนั้นพิมพ์คำถาม และกด "ส่งคำถาม" เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยเลขานุการฯ จะอ่านคำถามที่

เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม และ ประธานจะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว ทั้งนี้ ขอสงวนสิทธิ์พิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น หากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ ทั้งนี้ หากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเว้นช่วงเวลาในการส่งคำถามประมาณ 1 นาที หากไม่มีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ส่งคำถามเข้ามาภายใน 1 นาทีหลังจากการนำเสนอแต่ละวาระแล้ว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีคำถาม และการประชุมจะดำเนินการต่อไป

3. เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม E-Meeting ผ่านระบบ E-Voting ในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบอำนาจมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ โดยจะเว้นช่วงเวลาสำหรับการลงคะแนนเสียงประมาณ 1 นาที เมื่อครบ 1 นาทีแล้ว จะทำการประมวลผลคะแนน

4. ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์สามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนูที่ปรากฏอยู่บนหน้าจอ และสามารถลงคะแนนเสียงของท่านในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระโดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้าน (แล้วแต่กรณี) หรืองดออกเสียง เพียงอย่างเดียวอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้อีก หากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบอำนาจไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะถือว่าลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย กรณีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่ส่งหนังสือมอบอำนาจและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบอำนาจในระบบแล้ว

5. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นด้วยเป็นเอกฉันท์

6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

7. ในการนับคะแนนเสียง จะมีการตรวจสอบเอกสารที่จัดส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบจากระบบนับคะแนนที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ลงมติผ่านระบบ E-Voting ในระยะเวลาที่เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระ

เลขานุการฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนหรือไม่ และชี้แจงว่ากรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยหรือข้อขัดข้องทางเทคนิคสามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท หรือโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-931-9137

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจเข้าร่วมประชุม ณ เวลาเริ่มประชุม จำนวน 533 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 2,785,883,962 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 80.3119 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ประธานฯ จึงขอให้พิธีกรแจ้งรายละเอียดวาระที่จะนำเสนอ โดยพิธีกรได้แจ้งรายละเอียดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีการกำหนดวาระการประชุมเป็น 6 วาระ เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- โครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)
 - โครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9
- วาระที่ 3** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA
- วาระที่ 4** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ทั้งนี้ วาระที่ 4 แบ่งออกเป็น 2 วาระย่อย ได้แก่ วาระที่ 4.1 และ วาระที่ 4.2 ดังนี้
- วาระที่ 4.1** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA
- วาระที่ 4.2** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA
- วาระที่ 5** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 4,429,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
- วาระที่ 6** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จากนั้นพิธีกรได้แจ้งเงื่อนไขของการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้ วาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้

ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นี่ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในวาระอื่นดังกล่าว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ดังนี้

หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4.1 โดยจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในวาระที่ 4.2

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในวาระที่ 4.1 แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4.2

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ชี้แจงว่า วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นวาระเกี่ยวเนื่องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอเป็นรายวาระ เรียงตามวาระ และได้ขอให้คุณศุภศิษย์ สิทธิเศรษฐ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 1

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณศุภศิษย์แถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว (ซึ่งรวมเรียกว่า **"ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม"**) และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวโดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย 2 โครงการ ดังต่อไปนี้

1. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)
2. โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 และคุณศุภศิษย์ได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ดังนี้

สำหรับรายละเอียดของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 63.90 ตารางวา¹ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี 5 เดือน และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน

โดยในวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม จะมีอัตราการใช้ร้อยละ 100 เนื่องจากทั้ง 3 อาคารเป็นอาคารคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยมีรายละเอียดผู้เช่า ดังนี้ อาคาร A ผู้เช่าได้แก่ บริษัท ลาซาด้า เอ็กซ์เพรส จำกัด โดยเช่าพื้นที่รวมประมาณ 34,085.00 ตารางเมตร มีระยะเวลาเช่าประมาณ 4 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมอาคาร C ผู้เช่าได้แก่ บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด โดยเช่าพื้นที่รวมประมาณ 12,274.00 ตารางเมตร มีระยะเวลาเช่าประมาณ 4 ปี 8 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมและอาคาร D ผู้เช่าได้แก่ บริษัท วายซีเอช (ประเทศไทย) จำกัด โดยเช่าพื้นที่รวมประมาณ 27,307.00 ตารางเมตร มีระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับรายละเอียดของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา² และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร³ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยภายหลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่า แก่ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด⁴ ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม

จากข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ สามารถพิจารณาได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART มีจุดเด่นอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ผู้เช่าเป็นผู้เช่าระดับชั้นนำในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มั่นคง ทั้งบริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด⁵ คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 53 ของรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุน บริษัท ลาซาด้า เอ็กซ์เพรส จำกัด คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุน บริษัท วายซีเอช (ประเทศไทย) จำกัด คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 17 ของรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุน และบริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 8 ของรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุน

2. ทำเลที่ตั้งของโครงการทั้ง 2 โครงการ ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์และเศรษฐกิจของประเทศไทย สำหรับโครงการดับบลิวจีซีแอล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ในท่าเลบานา-ตราด ซึ่งเป็นทำเลที่กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบันที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก สำหรับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ในจังหวัดระยองซึ่งเป็นพื้นที่ EEC และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมปิโตรเคมี

² เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

³ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงพื้นที่บางส่วน เช่น ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ขึ้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

⁴ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวจีซีแอล จีซี โลจิสติกส์ จำกัด

⁵ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวจีซีแอล จีซี โลจิสติกส์ จำกัด

3. อัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้รายได้ทันทีตั้งแต่เช่าลงทุน และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART สูงขึ้นจากประมาณ 4.20 ปี เป็น 5.50 ปี

4. ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทน โดยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คาดว่าประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับเพิ่มขึ้นจาก 0.7660 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 0.7665 บาทต่อหน่วยทรัสต์

คุณศุภศิษย์ได้อธิบายภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ในครั้งนี้ โดยสรุปได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 2,059,698 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 487,243 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนที่จอดรถรวมประมาณ 32,650 ตารางเมตร

ในด้านการแบ่งพื้นที่เช่าตามประเภทอาคารภายหลังการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินที่เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 57 และอาคารประเภท Ready Built ประมาณร้อยละ 43

ในส่วนของรูปแบบการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ประกอบไปด้วยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 50 สิทธิการเช่า 30+30 ปี ร้อยละ 10 และสิทธิการเช่าระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี ประมาณร้อยละ 40 และในส่วนของประเภททรัพย์สิน ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้ามีสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 และทรัพย์สินประเภทโรงงานมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10

ในด้านของการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่า โดยกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART หลัก ๆ จะเป็นกลุ่ม FMCG มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 38 กลุ่ม Third Party Logistics มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 และกลุ่ม E-Commerce มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 17 และในด้านสัญชาติของผู้เช่า ภายหลังการลงทุน ผู้เช่าสัญชาติไทย ยังคงเป็นสัดส่วนหลัก มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 33 รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติเอเชีย มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 29 และสัญชาติยุโรป มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 20

ทั้งนี้ คุณศุภศิษย์ได้สรุปรายละเอียดราคาประเมินของแต่ละโครงการ สำหรับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว รายละเอียดการประเมินราคาปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2

โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในราคาไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย ประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวนรวม 426,689,556 บาท

ทั้งนี้ คุณศุภศิษย์ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไข โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 8 - 9 ดังนี้

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

2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง 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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3

คุณศุภศิษย์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นไปตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ คุณศุภศิษย์ ได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 9-10 ดังต่อไปนี้

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 ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

3. เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

5. ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

โดยคุณจริย อนุมานราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ดังนี้

สำหรับรายการที่ 1 คุณจึงยังได้นำเสนอข้อดีของการเข้าทำรายการว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสามารถสร้างรายได้ทันทีภายหลังการลงทุน รวมถึงช่วยเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART โดยสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 55,329.72 ล้านบาท เป็นประมาณ 59,618.62 ล้านบาท (สินทรัพย์เดิมรวมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) รวมทั้งจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจาก 3,700.98 ล้านบาท เป็นประมาณ 4,046.89 ล้านบาท และทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในปีแรกภายหลังจากการการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.7660 บาทต่อหน่วย เป็น 0.7665 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ การลงทุนข้างต้นเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และมีราคาการลงทุนต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุน ยังช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART

สำหรับข้อเสียในการลงทุน จะเป็นการเพิ่มภาระการกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน อีกทั้งการลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมเนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมทั้งจำนวนและก่อให้เกิดผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี คาดการณ์ว่าผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะไม่ด้อยลงกว่าเดิม นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่การลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ รวมถึงเกิดการทำการรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

สำหรับราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด หรือ Discounted Cash Flow และคิดลดต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 6.53 โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ 4,660.05 ล้านบาท หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่ 229.11 ล้านบาท แล้ว มูลค่ายุติธรรมหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ อยู่ที่ 4,430.94 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (IRR) ที่ร้อยละ 6.73 ในด้านการวิเคราะห์ค่าความไวในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราการเข้าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่าหลังจากปีที่ 16 ช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะอยู่ที่ 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัทกราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยราคาประเมินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด อยู่ที่ 3,899.00 ล้านบาท และราคาประเมินของบริษัทกราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด อยู่ที่ 3,956.70 ล้านบาท และราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ที่ 4,388.50 - 4,473.39 ล้านบาท ซึ่งทำให้ราคาเข้าทำรายการที่ 4,288,900,000 บาท นั้นสูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินที่ร้อยละ 9.09, 7.75 และ 2.32 - 4.30 ตามลำดับ โดยที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการนี้มีความเหมาะสม

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่าร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และเห็นว่า เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการเช่า/ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งมีได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีข้อดีในการสร้างความต่อเนื่องและสร้างประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่การลงทุนเพิ่มเติมได้ตาม

เป้าหมายด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี นอกจากนี้ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอก อีกทั้งอัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่นและกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

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

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเห็นว่ามีความเหมาะสม

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณวาสิน วังส์दान ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. อัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ณ ปัจจุบันหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณศุภศิษย์ สิทธเสรษฐ์ เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า อัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยเมื่อพิจารณาสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน และลักษณะอาคารคลังสินค้าที่เป็นประเภท Built-to-Suit จะมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยได้มีการกำหนดการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มเติมไว้อย่างชัดเจนในสัญญา

2. เพราะเหตุใด กองทรัสต์ WHART จึงเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10 ซึ่งส่งผลให้ อัตราผลตอบแทน (IRR) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่สูงมาก

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณศุภศิษย์ สิทธเสรษฐ์ เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า เมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เช่น ที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ คุณภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่าซึ่งมีสัญญาเช่าระยะยาว เป็นต้น แม้จะราคาจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 แต่พิจารณาและเห็นว่าเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดตามที่คุณศุภศิษย์นำเสนอ

เลขานุการฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,496,620,057	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	66.9830
-	ไม่เห็นด้วย	737,679,871	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	33.0157
-	งดออกเสียง	30,001	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0013

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เลขานุการฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นด้วยน้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ดังนั้น จะไม่มีการลงมติวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะนำเสนอมติวาระที่ 6 เป็นลำดับถัดไป

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

ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 4,288,900,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ จากนั้นพิธีกร สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และข้อซักถามใดๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าว ขอบขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 14.14 น.



(นางสาวจรีพร จาตุกรสกุล)

ประธานที่ประชุม