



รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART สำหรับการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณกัณฑ์ ตติยกวี ประธานกรรมการ
 - (2) คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (3) คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ
2. ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท
 - (1) คุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิช
3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด)
 - (1) คุณวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช รองกรรมการผู้จัดการ
 - (2) คุณเชมชาติ สุวรรณกุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
 - (3) คุณศศนันท์ สิริวิชญ์ ผู้บริหารฝ่าย
4. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))



- (1) คุณสิทธิไชย มหาคุณ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจวาณิชธนกิจ
สายงานวาณิชธนกิจ
- (2) คุณสาวิตร ศรีศรีธนยพงศ์ ผู้บริหารกลุ่มงานวาณิชธนกิจ
- (3) คุณวีรัตน์ สัจจโรดม ผู้ช่วยผู้บริหารงานวาณิชธนกิจ
5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด)
 - (1) คุณดวงใจ หล่อเลิศวิทย์ หุ้นส่วนบริหาร
 - (2) คุณจรรย์ง อนุমানราชธน หุ้นส่วนผู้จัดการ
6. ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART สำหรับการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด)
 - (1) คุณชรินทร์ สัจจญาณ หุ้นส่วนบริหาร
 - (2) คุณธนนันท์ ธรรมเกียรติ ทนายความที่ปรึกษา
 - (3) คุณธนพร รัตนพิเชษฐกุล ทนายความที่ปรึกษา
7. ผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน))
 - (1) นายแพทย์สมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการ
 - (2) คุณอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

หลังจากการแนะนำบุคคลต่างๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณกักร ตติยภวี ประธานกรรมการ ("ประธานฯ") กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช เลขาธิการของบริษัทชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาร่วมประชุมจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรือสงสัย ขอให้ยกมือแล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรือสงสัยในวาระนั้นๆ
- (ข) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เห็นด้วยไม่ต้องยกมือและไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน และขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ

- (ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้นๆ
- (ง) ในกรณีไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (จ) ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว
- (ฉ) ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1 ท่านมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ทั้งนี้ คุณปิยะพงศ์ พิณฐประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่าวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาต่อไป

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 113 คน ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 573,093,837 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.9517 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 972,142,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่างๆ ต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 โดยสำเนารายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว



เป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและในเว็บไซต์ของบริษัท และได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	626,320,890	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.9204
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	13,301,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.0796
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยก่อนเข้าสู่วาระที่ 2 คุณปิยะพงศ์ได้สรุปภาพรวมของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ WHART และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงรายละเอียดการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลง



สภาพกองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ก่อนที่จะขอให้ประชุมลงมติในวาระย่อยทั้งสาม ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF โดยกองทรัสต์ WHART จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแสดงความประสงค์ถึงบริษัทจัดการ

2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความประสงค์จะให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงตกลงกำหนดเงื่อนไขที่จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

- (1) ให้บริษัทจัดการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1.1) การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
 - (1.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
 - (1.3) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.1) การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
 - (2.3) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด



3. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ WHART และ การเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

คุณปิยะพงษ์ชี้แจงถึงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมของแผนภาพแสดงขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม

4.1 การรองรับการแปลงสภาพโดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่ออนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF และกองทุนรวม WHAPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF



4.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินระหว่างผู้จัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และมีข้อผูกพันเป็นการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินว่า ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และ ชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF

4.3 ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART ("วันโอนทรัพย์สินและภาระ") ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดของกองทุนรวม WHAPF (กล่าวคือ(1) ทรัพย์สินและ สิทธิเรียกร้องของกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมด ที่กองทุนรวม WHAPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม WHAPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF

("ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF")

หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวม WHAPF ที่ถึงกำหนดชำระ ก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม WHAPF ยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวม WHAPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้นหมายรวมถึง เงินปันผลที่บริษัทจัดการประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ



ทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่โครงการดังต่อไปนี้

- (1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่
 - โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ Kao 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
 - โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิมชื่อ Primus) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
- (2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งได้แก่
 - โครงการ DKSH Consumer ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 จังหวัดสมุทรปราการ
 - โครงการ DKSH 3M ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 จังหวัดสมุทรปราการ
 - โครงการ DKSH บางปะอิน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
 - โครงการ Ducati ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง
- (3) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง จากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งได้แก่
 - โครงการ Healthcare ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
 - โครงการ Kao 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- (4) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม จากการเพิ่มทุนครั้งที่สาม ซึ่งได้แก่



- โครงการ WHA Mega Logistics Center ประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
 - โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
 - โครงการ Ducati Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
 - โครงการ 3M Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน รวมถึงอาคารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศรีระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
 - โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 10 ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
 - ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ซึ่งติดตั้งในอาคารศูนย์กระจายสินค้า ในโครงการ Healthcare เพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Healthcare ซึ่งกองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้มีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
- (5) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ซึ่งได้แก่
- โครงการ DSG Phase 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างในส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร ตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ข้างต้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ในส่วนของภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะรวมถึง

1. สัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวม WHAPF กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2556 ("สัญญากู้ยืมเงินของกองทุนรวม WHAPF")



เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนสัญญาผู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF แล้ว กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดหางานใหม่มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาผู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF นี้ทันที โดยจะจัดหาเงินกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยจะกล่าวต่อไปในข้อที่ 5.2

2. หนังสือ หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART มีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ในการโอนทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART กองทุนรวม WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART ส่วนการโอนสิทธิเรียกร้อง หรือ ภาระของกองทุนรวม WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่างกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาเดิม

มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ชำระให้แก่กองทุนรวม WHAPF รวมถึงข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เสร็จสิ้น ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะประกอบไปด้วย (1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (2) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF และ (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ซึ่งรายละเอียดปรากฏตามข้อ 6 ซึ่งจะกล่าวต่อไป

การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความยินยอมจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้กู้ยืมเงิน ให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ตามที่ระบุในวาระนี้

(2) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้ กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF



(3) เมื่อกองทุนรวม WHAPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

4.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามรายการใน **ข้อ 4.3** รายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้รับไปนั้น จะนำไปสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนถืออยู่ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 939,060,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม WHAPF จะมีจำนวน 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไปใน **ข้อ 5.2**

ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เสนอต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาดังกล่าว คำวินิจฉัยจากสุทธกรคำนวณได้ดังนี้

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วย
ลงทุนกับหน่วยทรัสต์ = มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย
ของกองทุนรวม WHAPF



(WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit)

(Swap Ratio)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย

ของกองทรัสต์ WHART

(WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทุนรวม WHAPF (WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit) ตามสูตรมีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม WHAPF ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 1 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

หัก: เงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ ตามรายละเอียดในข้อ 5.1

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทรัสต์ WHART

(WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit) ตามสูตรมีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลและเงินลดทุนที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 16 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่นำมาใช้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม) จะใช้วิธีการประเมินด้วยวิธีรายได้ โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF



มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	(บาท)
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	10,093,000,000
บริษัท เข้าทีอีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	9,813,000,000

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	(บาท)
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 สำหรับโครงการ (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	13,092,000,000
บริษัท เข้าทีอีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 สำหรับทุกโครงการ ยกเว้นโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ซึ่งเป็นไปตามรายงานการประเมินมูลค่าฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 สำหรับโครงการ (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	13,180,900,000

เหตุผลในการใช้สูตรข้างต้นในการกำหนดอัตราสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

คุณปิยะพงศ์ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า สูตรในการคำนวณอัตราสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการข้างต้น คำนวณจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Adjusted NAV) ซึ่งภายใต้วิธีดังกล่าว ได้มีการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการตามแผนการแปลงสภาพ โดยได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง



กับการสร้างรายได้ของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อายุสัญญาเช่า ค่าเช่า อัตราการเช่าทรัพย์สิน ภาวะตลาด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF และ/หรือกองทรัสต์ WHART ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ซึ่งสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยประเมินจากศักยภาพในหลายมิติ ในขณะที่รายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่น ๆ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าแล้ว เช่น เงินสด เงินประกันการเช่าและการบริการ หนี้สินระยะยาว หนี้สินหมุนเวียน จะอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่อ้างอิงของข้อมูลที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ข้อมูลแก่ที่ปรึกษาต่าง ๆ เพื่อจัดทำข้อมูลเพื่อประกอบการทำแผนการแปลงสภาพ และได้ปรับปรุงด้วยเงินปันผลที่ประกาศจ่ายจากผลประกอบการจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 และสภาพคล่องส่วนเกินที่จะจ่ายออกเป็นเงินปันผลพิเศษของกองทุนรวม WHAPF ก่อนเข้าทำรายการแปลงสภาพ เพื่อให้สะท้อนสถานะทางการเงินของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ก่อนการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ใช้ราคาตลาดย้อนหลังของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART เป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ WHART ในอดีตมีค่อนข้างน้อย กล่าวคือในช่วง 6 เดือนย้อนหลัง กองทุนรวม WHAPF มีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยประมาณ 1 ล้านบาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด และ กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยประมาณ 5 ล้านบาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด

นอกจากนี้ คุณปิยะพงศ์เรียนเพิ่มเติมว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้จะไม่ผันแปรตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ในขณะที่มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ชำระให้แก่กองทุนรวม WHAPF รวมถึงข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ ด้วยเหตุดังกล่าว มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ จึงอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ข้างต้น และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถืออยู่อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลง จาก มูลค่าตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

5. แผนการดำเนินการของกองทุนรวม WHAPF



5.1 การจ่ายเงินปันผลพิเศษจากเงินสดคงเหลือในกองทุนรวม WHAPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษ จำนวน 64,000,000 บาท ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งเป็นเงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายได้จากสภาพคล่องของกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

5.2 การเลิกกองทุนรวม WHAPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม WHAPF โดยการเลิกกองทุนรวม WHAPF และ แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่เสนอในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF

ในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4.4 โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF

บริษัทจัดการจะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ล่วงหน้า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัทในกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นราคาเท่ากับ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของกองทรัสต์ WHART ซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หากมีเหลือ จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ต่อไป



ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แต่อย่างใด

5.3 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

6. แผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

คุณปิยะพงศ์อธิบายต่อที่ประชุมว่า เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพแล้ว กองทรัสต์ WHART มีแผนที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทันที โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่ม WHA ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ประกอบไปด้วย

- 1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ โดย จะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น



- (1) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (2) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (3) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (4) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
- 2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งได้รับโอนจาก บริษัทในกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

6.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ WHA บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง") และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ("แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์") (รวมเรียกว่า "WHA Group") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วยสิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 และ 140154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่ 46.25 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 3) จำนวน 5 หลัง มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ขนาดพื้นที่เช่า

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

อาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร² พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร³ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)

3. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 1346) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา⁴ กรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน ห้องเย็นและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

4. โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 34269 และ 39798) เนื้อที่ตามโฉนด 25 ไร่ 3 งาน 32.4 ตารางวา⁵ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร⁶ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

² โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม มีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

³ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม มีพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้

⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

⁵ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

⁶ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม มีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ



เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ เป็นรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคาจำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยสรุปราคาประเมินมีดังนี้

1. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,111 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,209 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 284 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 286 ล้านบาท
3. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 585 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 534 ล้านบาท
4. ทรัพย์สินโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 881 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 889 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของราคาประเมินปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หน้า 34 ถึงหน้า 35

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 3,090 ล้านบาท ดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่า



ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

รายละเอียดงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม และราคาที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินกู้ยืม และจำนวนเงินจากเงินประกันการเช่าและการบริการตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 6.2

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้

การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) WHA, ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง และ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตน ให้เช่าและขายทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(4) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย



6.2 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ดำเนินการกู้ยืมเงิน และให้นำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

การกู้ยืมดังกล่าวอาจกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เงินกู้ดังกล่าวจะมีจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 4,061 ล้านบาท ประกอบด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF และวงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการที่นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำ ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ WHART จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ได้แก่ (1) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏ



ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหาร กองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำเงินของ กองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำนาย โอนสิทธิการ เช่า ขาย ผู้จัดการกองทุนเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการ มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทุนมีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะช่วยให้กองทุน WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนใน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่ำลงส่งผลให้ผลตอบแทนของกองทุน WHART ดีขึ้น ในการลงทุนเพิ่มเติมใน อสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนประมาณ 250 ล้านบาทประกอบไปด้วยเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท และ ของทรัพย์สินของกองทุน WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF จำนวนประมาณ 225 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทุน ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินประกัน การเช่าและการบริการที่แน่นอนที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทุน WHART จะนำเงินประกันการเช่า และการบริการมาใช้เป็นเงินทุน โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับ มอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยลงทุนที่กลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทุน WHART เป็นสำคัญ รายละเอียดของการ นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

7. ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

คุณปิยะพงศ์ แกลงต่อที่ประชุมว่า รายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุน รวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการ ดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือ เชิญประชุม

8. การดำเนินการในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ภายในกำหนดเวลา

ในกรณีที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เข้าทำการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

9. ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

10. ค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ของกองทรัสต์ WHART ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

หลังจากคุณปิยะพงศ์ชี้แจงรายละเอียดการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว คุณจรรย์ อนุমানราช ธน ตัวแทนจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับจากการแปลงสภาพ ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ มีรายละเอียดดังนี้

คุณจรรย์สรุปความเห็น เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ โดยพิจารณาแต่ละรายการดังนี้ สำหรับรายการที่ 1 การรองรับการแปลงสภาพ ปรากฏข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ดังนี้ ในส่วนของข้อดีนั้น ได้แก่ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ จากข้อได้เปรียบทำเลที่ตั้ง อัตราการเช่าเฉลี่ยระดับสูง และทรัพย์สินมีสภาพดี ตามที่คุณปิยะพงศ์ได้เรียนเบื้องต้น นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มความหลากหลายด้านที่ตั้ง กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า เพื่อกระจาย



ความเสี่ยง เพิ่มขนาดทรัพย์สิน มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้ เพื่อสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุน และสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงิน เนื่องจากปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กองทุนรวม WHAPF กู้ จากเหตุผลทางกฎหมาย ดังนั้น หากมีการอนุมัติรองรับการแปลงสภาพ จะทำให้กองทุน WHART มีสินทรัพย์สูงขึ้น จึงเป็นการเพิ่มโอกาสให้กองทุน WHART สามารถขอสินเชื่อเพิ่มขึ้นได้ นอกจากนี้ ประมาณการอัตราผลตอบแทนปีแรกภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF พร้อมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ซึ่งจัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชี ไม่ด้อยกว่าอัตราผลตอบแทนในปัจจุบัน

ในส่วนของข้อดีในการทำรายการรองรับการแปลงสภาพนั้น เนื่องจากการเพิ่มทุน ซึ่งมีการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF ซึ่งจะดำเนินการกระจายหน่วยให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อไปนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับผลกระทบด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) และมีความเสี่ยงในกรณีไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ได้ตามแผนงานที่วางไว้ เช่น ผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาเช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือจัดหาผู้เช่าใหม่ได้ช้า ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นความเสี่ยงโดยปกติของธุรกิจ ซึ่งเมื่อกองทุน WHART มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงนี้จะเพิ่มขึ้นตาม นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มภาระเงินกู้ยืมและภาระดอกเบี้ย จากการกู้เงินเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ ตามสัญญาผู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF จำนวน 511 ล้านบาท ทั้งนี้ มีความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของทรัพย์สินบางโครงการของกองทุนรวม WHAPF ที่กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าตามเกณฑ์การกำหนดราคาในสัญญา และความเสี่ยงสุดท้าย คือ กรณีเงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลสำเร็จ ซึ่งเป็นไปตามที่คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงไป เช่น การอนุมัติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันนี้ การอนุมัติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งได้มีมติอนุมัติแล้ว การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติในวันนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินจะดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป และสุดท้าย การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุน WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ต้องดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนซื้อขายออกไปตามกฎหมาย

สำหรับรายการที่ 2 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏข้อดีและข้อดีในการทำรายการ ดังนี้ ในส่วนของข้อดีนั้น เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เป็นการเพิ่มขนาดทรัพย์สิน เพิ่มมูลค่าตามราคาตลาด และรายได้เพื่อสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุน และสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งข้อดีและข้อดีในการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น เป็นเช่นเดียวกับข้อดีและข้อดีในการทำรายการเพิ่มทุนทั้งสองครั้งที่ผ่านมา ที่กองทุน WHART ลงทุนทรัพย์สินใหม่ นอกจากนี้ ประมาณการอัตราผลตอบแทนปีแรกภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF พร้อมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน ไม่ด้อยกว่าอัตราผลตอบแทนในปัจจุบัน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทุน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทุน WHART และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีสภาพดีและอายุการใช้งานต่ำ

h.



อย่างไรก็ตาม มีข้อด้อย คือ เป็นการเพิ่มภาระกู้ยืมเงินประมาณ 3,300 ล้านบาท และภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน และเพิ่มความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตามแผนงานที่วางไว้ เช่น ผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาเช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและจัดหาผู้เช่าใหม่ได้ช้า ไม่สามารถหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี ที่ WHA ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART รวมถึงความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ กรณีไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ออกไปอีก 30 ปี ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของทรัพย์สินบางโครงการ ที่กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าตามเกณฑ์การกำหนดราคาในสัญญา และความเสี่ยงกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลสำเร็จ

สำหรับรายการที่ 3 การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากว่า WHA เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายการเกี่ยวโยง ซึ่งปรากฏข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำรายการดังนี้ ในส่วนของข้อดีนั้น เนื่องจากปัจจุบัน WHA เป็นผู้บริหารอยู่ก่อนแล้ว จึงเป็นการสร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ มีความคล่องตัวในการประสานงานและดำเนินการต่างๆ มากกว่าเมื่อเทียบกับการจ้างบุคคลภายนอก เพราะรู้จักทรัพย์สินเป็นอย่างดี และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้กับอัตราของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และอัตราสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ มีข้อด้อยเช่นกัน เนื่องจากเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำให้เกิดมูลค่าการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

และสำหรับรายการที่ 4 การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ปรากฏข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำรายการดังนี้ สำหรับข้อดีนั้น ตามข้อเสนอเงินกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ให้กู้หลักของกองทรัสต์ WHART อยู่ในปัจจุบัน สัญญาภู่นั้นจะมีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอในการกู้ยืมเงินของทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) เช่น อัตราดอกเบี้ยแท้จริง การวางหลักประกัน ข้อปฏิบัติทางการเงิน เป็นต้น และเป็นการช่วยให้มีแหล่งเงินทุนเพียงพอเพื่อลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ประมาณ 3,300 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF ประมาณ 511 ล้านบาท ตามแผนงานที่วางไว้ และการเจรจา และ/หรือ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน มีความรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยร่วมทำธุรกรรม ใดๆ ก็ดี เนื่องจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด จึงอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืม รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต และทำให้เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน



ในการนี้ คุณจึงยังได้สรุปความเห็น เกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคา โดยพิจารณาแต่ละรายการดังนี้ ในส่วนของความเป็นธรรมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวม WHAPF กับกองทุนทรัสต์ WHART ซึ่งกำหนดอัตราการเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เป็น 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การพิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบที่ได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 12 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยทำการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ด้วยวิธีการทางการเงินต่าง ๆ 4 วิธี โดยสรุปได้ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (NAV) มูลค่าต่อหน่วยลงทุนตามบัญชีของกองทุนรวม WHAPF เท่ากับ 10.13 บาทต่อหน่วย สำหรับมูลค่าต่อหน่วยทรัสต์ตามบัญชีของกองทุนทรัสต์ WHART เท่ากับ 9.88 บาทต่อหน่วย คิดเป็น Swap Ratio ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0258 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ WHART ในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 50.50 โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนตามวิธีนี้ต่ำกว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่กำหนดที่ 1.0562 เท่ากับร้อยละ 2.88
2. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด เนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART มีการซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำราคาซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์มาพิจารณาเปรียบเทียบ ทั้งนี้ กองทุนรวม WHAPF มีมูลค่าหน่วยลงทุนตามราคาตลาดเท่ากับ 10.08 – 11.21 บาทต่อหน่วย ในขณะที่หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เท่ากับ 9.61 – 9.96 บาทต่อหน่วย ทำให้ได้อัตราการสับเปลี่ยนที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0123 - 1.1666 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เมื่อเทียบกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ที่ 1.0562 ดังนั้น Swap Ratio ที่ 1.0123 จะต่ำกว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่กำหนดเท่ากับร้อยละ 4.16 และ Swap Ratio ที่ 1.1666 จะสูงกว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่กำหนดที่ 1.0562 เท่ากับร้อยละ 10.45
3. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ ในการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (NAV) ของทั้งกองทุนรวม WHAPF และกองทุนทรัสต์ WHART ทั้งนี้ จากการประเมินพบว่ากองทุนรวม WHAPF มีมูลค่าหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.18 – 10.47 บาทต่อหน่วย ในขณะที่หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เท่ากับ 9.73 – 9.82 บาทต่อหน่วย ดังนั้น Swap Ratio จากการคำนวณจะได้เป็นช่วง โดย 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0361 – 1.0764 ของหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ซึ่งการกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 ของหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้นั้นอยู่ในช่วงดังกล่าว โดย Swap Ratio ที่กำหนดตามช่วง 1.0361 นั้นต่ำกว่า 1.0562 ร้อยละ 1.90 และ Swap Ratio ที่กำหนดตามช่วง 1.0764 นั้นสูงกว่า 1.0562 ร้อยละ 1.91
4. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นวิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมโดยพิจารณาจากมูลค่าตามบัญชี (NAV) ของทั้งกองทุนรวม WHAPF และกองทุนทรัสต์ WHART ปรับปรุงด้วยราคาประเมินที่ทำการประเมินด้วยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจาก



กองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART นั้นเป็นกองที่ดำเนินกิจการและมีกระแสเงินสดเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงทำประมาณการในส่วนของทั้งกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ด้วยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยกองทุนรวม WHAPF มีมูลค่าหน่วยลงทุนเท่ากับ 11.10 – 11.76 บาทต่อหน่วย ในขณะที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เท่ากับ 9.98 – 10.83 บาทต่อหน่วย โดยสาเหตุที่ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่เท่ากัน เนื่องจากปัจจัยที่ใช้เป็นสมมติฐานในการคำนวณที่แตกต่างกัน โดยที่การกำหนด Swap Ratio ออกมาเป็นช่วงนั้น เนื่องจากมีการทำวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) โดยมีการพิจารณาการปรับอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และการปรับอัตราค่าเช่า โดยคำนวณ Swap Ratio ได้เท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0250-1.1785 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เมื่อพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่หน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART พบว่าอัตรา 1.0250 ในขั้นต่ำของช่วงจะต่ำกว่า 1.0562 เท่ากับร้อยละ 2.95 และในขั้นสูงของช่วงจะสูงกว่า 1.0562 เท่ากับร้อยละ 11.58

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีการปรับปรุงราคาทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจและเป็นสินทรัพย์หลักในงบการเงิน เป็นราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะทำรายการ (1 ธันวาคม 2560) เพื่อสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคต โดยอ้างอิงสัญญาที่มีอยู่ในปัจจุบัน และนำไปปรับปรุงกับงบการเงินเพื่อสะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทุนหรือกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ดังนั้น Swap Ratio จากการคำนวณจะเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0250 – 1.1785 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งอัตราการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่กำหนดครั้งนี้ที่ 1.0562 อยู่ในช่วงของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ คุณจริยงได้สรุปความเห็นเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้ ราคาซื้อทรัพย์สินทั้ง 4 โครงการใหม่นั้น จะคล้ายกับรายการที่เข้าทำเมื่อครั้งเพิ่มทุนที่แล้วมา โดยทั้ง 4 โครงการ ประกอบไปด้วย โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ซึ่งเป็นการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันว่าจะต่อสัญญาจาก WHA อีก 30 ปี, โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M), โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) โดยราคาเข้าทำรายการทั้งหมดอยู่ที่ 3,090 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย) โดยสรุปราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ได้ดังนี้

1. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,111 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,209 ล้านบาท



2. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 284 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 286 ล้านบาท
3. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 585 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 534 ล้านบาท
4. ทรัพย์สินโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 881 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 889 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดคิดเป็นมูลค่า 2,918.35 – 3,375.57 ล้านบาท ดังนั้น ราคาเข้าทำรายการที่ 3,090 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย) อยู่ในวงราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการเท่ากับร้อยละ 5.56 และสูงกว่าราคาเข้าทำรายการเท่ากับ 9.24 สรุปได้ว่าราคาเข้าทำรายการที่ 3,090 ล้านบาทนั้น มีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ WHART ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART

ความเป็นธรรมของราคาขายการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้แก่ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ กับอัตราของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และอัตราสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน อีกทั้งใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเหมาะสม ทั้งนี้ สำหรับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยรวมค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวจากการพิจารณาอัตราดอกเบี้ยแท้จริงในการกู้ยืมมีความเหมาะสม

ในการนี้ คุณจริยได้สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สิน รายได้ และมูลค่าตามราคาตลาดเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุนและ



สภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ เพิ่มความหลากหลายด้านที่ตั้ง กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า และรูปแบบอาคารของ
ทรัพย์สิน เพื่อกระจายความเสี่ยงการขาดประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
WHART เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ และอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.0562
หน่วยทรัสต์ มีความเหมาะสม โดยอยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และสุดท้าย
เงื่อนไขการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไป
ตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายทรัพย์สินที่คู่สัญญาตกลงกันตาม
ความสมควรใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการ
ปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เนื่องจาก
เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งช่วยเพิ่มขนาด
ทรัพย์สิน รายได้ และมูลค่าตามราคาตลาดเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งสร้าง
ความน่าสนใจต่อนักลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ประมาณการอัตราผลตอบแทนปีแรกภายหลังการรับโอน
ทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF พร้อมเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน ไม่ด้อยกว่าอัตราผลตอบแทน
ในปัจจุบัน และเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีสภาพดี
อายุการใช้งานต่ำ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 3,090 ล้านบาท อยู่ในวงราคาอายุธรรมชาติของทรัพย์สินที่
ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด และสุดท้าย เงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินช่วยให้กองทรัสต์
WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเพื่อให้กองทรัสต์ WHART
ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/
หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมควรใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน
อิสระ เห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการ เนื่องจากเป็นการสร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหาร
จัดการ มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่น อัตรา
การเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการ
กองทรัสต์ เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดต่างๆ คล้ายคลึงกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์
WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์
จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งช่วยควบคุมดูแลให้
WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

และสำหรับการกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสต์ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระ เห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ เนื่องจากร่างข้อเสนอเงินกู้มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าข้อเสนอเงินกู้ยืม

h.

ของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ช่วยให้มีแหล่งเงินทุนเพียงพอเพื่อลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และชำระคืนหนี้ WHAPF ตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ และการเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยร่วมทำธุรกรรม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมโดยรับมอบฉันทะจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามหน้า 69 ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เรื่องการที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ WHART (Weighted Average Cost of Capital : WACC) เป็นอัตราคิดลด อยากสอบถามว่ามีความเหมาะสมและความยุติธรรมแล้วหรือไม่ เนื่องจากอัตราส่วนน้ำหนักของหนี้สินกำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 เป็นอัตราสูงสุดตามเกณฑ์ ซึ่งภายหลังจากการรองรับการแปลงสภาพและซื้อทรัพย์สินใหม่แล้ว อัตราส่วนหนี้สินจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28 เหตุใดที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงไม่ใช้วิธีที่ Conservative ในการคิด WACC

คุณจิรายง อนุমানราชธน ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงว่า ในหลักการของการคำนวณ ส่วนของอัตราหนี้สินต่อทุน ในส่วนที่เป็นหนี้สินกับทุน จะเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เป็นเป้าหมาย ซึ่งทางผู้บริหารมีความเห็นว่าเป็นเป้าหมายเป็นเท่าไร โดยในการคำนวณหามูลค่านั้น จะพิจารณาในระยะยาว เพราะฉะนั้น แม้ว่าภายหลังจากการรองรับการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28 แต่จากการสอบถามและเอกสารที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้บริหารเห็นว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เป็นเป้าหมายนั้นอยู่ที่ร้อยละ 35:65 จึงเป็นสาเหตุที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ตัวเลขดังกล่าวในการคำนวณ

คุณปิยะพงษ์อธิบายเพิ่มเติมว่า ตามที่คุณจิรายงได้ชี้แจง แม้ว่าภายหลังจากการรองรับการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28 แต่เราคาดว่าในอนาคต อาจทำการ refinance ด้วยการออกหุ้นกู้ (Bond) ซึ่งเป็นเรื่องในอนาคต B11P2) ทำให้มีความเป็นไปได้ที่จะใช้อัตราส่วนดังกล่าว

(2) คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามในวาระที่ 2.1 เป็น 3 ประเด็น (1) การกำหนด Swap Ratio ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0258 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็น Swap Ratio ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดขึ้น และ Swap Ratio ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นอัตราที่กำหนดไว้ในการสืบเปลี่ยน ขอสอบถามถึงที่มาในการกำหนด Swap Ratio ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (2) กองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนเปิดที่มีการเปิดให้ซื้อขาย ซึ่งมีข้อจำกัดว่าการที่กองทุนรวม WHAPF จะลงทุนเพิ่ม อีกหน่วยไม่สามารถจะลงทุนเพิ่มได้เลย จึงเป็นเหตุให้กองทุนรวม WHAPF ต้องเข้ามารวมกับกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน ความเข้าใจนี้ถูกต้องหรือไม่ (3) หลังจากนี้กองทุนรวม WHAPF ได้มีการโอนหน่วยกองทุนรวมมาเป็นหน่วยทรัสต์แล้ว จะมีเงินสดคงเหลือส่วนหนึ่งใช่หรือไม่ ซึ่ง



ถ้าคืนเงินสดคงเหลือส่วนนี้ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ไปทั้งหมด ในส่วนนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ก็คือทางกลุ่ม WHA และกลุ่มอื่นๆ ก็ได้รับเงินสดในส่วนนั้นด้วย เหตุใดถึงไม่นำเงินสดในส่วนนี้มาหักกลบลบกับในส่วนของที่จะเอามาแปลงเป็นหน่วยทรัสต์ไปด้วย เพื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART จะได้ไม่เกิดข้อกังขาว่าทำไมกองทุนทรัสต์ WHART ต้องไปลงทุน แล้วได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจาก 0.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์เป็น 0.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเข้าใจว่าถ้ากองทุนทรัสต์ WHART ไม่ลงทุนก็จะยังได้ 0.7 บาทต่อหน่วยอยู่ โดยที่ไม่ต้องก่อกองนี้เพิ่มเติม และไม่ต้องต้องรับโอนหนี้สินต่าง ๆ เพิ่มเติม การปิดกองทุนรวม WHAPF นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทุนทรัสต์ WHART

คุณกำธร ตติยาก็ ประธานฯ มอบหมายให้คุณสาวิตร ศรีศรีนยพงศ์ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินชี้แจง โดยสรุปได้ดังนี้ ตามที่คุณปิยะพงศ์ได้อธิบายไปข้างต้น ถึงที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยสิ่งที่ใช้ในการกำหนดคือมูลค่ายุติธรรม ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าสินทรัพย์ของทั้งกองทุนรวม WHAPF และกองทุนทรัสต์ WHART มากำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งวิธีที่ใช้คือจัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายประเมิน ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระเป็นบุคคลภายนอก ทางผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมั่นใจได้ว่าผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว มีความเป็นอิสระ ในกรณีนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย จะประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทั้งสองกอง โดยใช้วิธี Income Approach เมื่อได้มูลค่าทรัพย์สินแล้ว จะนำไปสะท้อนในงบการเงิน โดยการนำมูลค่าทรัพย์สินหักออกด้วยหนี้สิน โดยที่กองทุนทรัสต์ WHART มีหนี้สินอยู่ร้อยละ 28 กองทุนรวม WHAPF มีหนี้สินอยู่ประมาณร้อยละ 6 และปรับปรุงด้วยสถานะทางการเงินของทั้ง 2 กอง จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่มีการปรับปรุงสุทธิแล้วของทั้ง 2 กอง เนื่องจากว่าทรัพย์สินที่ทั้ง 2 กองลงทุนนั้น เป็นทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าเป็นหลัก ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นผู้ประเมิน และส่วนที่เหลือจะมีการตรวจสอบโดยทางผู้สอบบัญชี ดังนั้นมูลค่าดังกล่าว สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินในอนาคต เนื่องจากเป็นการพิจารณาไปตลอดอายุของทรัพย์สิน โดยจะพิจารณาว่าในอนาคตสร้างผลกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเท่าไร โดยมีการสอบถามโดยผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ มีเงินปันผลที่ถึงเวลาที่ดองมีการจ่ายออกมาให้กับผู้ถือหุ้น ดังนั้นก็ต้องมีการหักตรงนี้ออกไป ซึ่งจะได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ไม่ได้รวมเงินปันผลที่จะต้องจ่ายออกในอนาคต โดยนำมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทั้ง 2 กอง นำมาคิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยสาเหตุที่กองทุนรวม WHAPF ต้องจ่ายเงินสดคงเหลือนี้ออกมาก่อน ทำไมไม่โอนเข้ามาในกองทุนทรัสต์ WHART ด้วยนั้น ต้องเรียนว่าในมุมมองผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART อาจจะได้แตกต่างมากนัก คือในมุมมองของกองทุนทรัสต์ WHART อาจพิจารณาได้ว่าได้เงินเพิ่ม ก็น่าจะได้เงินปันผลเพิ่ม แต่ในอีกมุมมองหนึ่ง เมื่อได้เงินมาเพิ่ม ในสูตรดังกล่าว ได้มีการกำหนดให้หักเงินสดดังกล่าวออก ถ้าเงินสดดังกล่าวไม่ถูกหักออก ก็จะต้องบวกกลับเข้าไปอีก 64 ล้านบาท แทนที่จะต้องออกหน่วยทรัสต์ไปชำระกองทุนรวม WHAPF ที่ 1.0562 อาจจะต้องจ่ายเพิ่มขึ้นเป็น 1.07 ดังนั้น กองทุนรวม WHAPF จะได้หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART มากขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อทางผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART แต่หากพิจารณาในมุมมองของทางผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งทางผู้จัดการกองทุนทรัสต์กับผู้จัดการกองทุนรวมได้หารือร่วมกันว่า เนื่องจากทางผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนบางประเภท เช่น สถาบัน บริษัทจำกัด บริษัทจดทะเบียน ถ้ามีการนำเงินดังกล่าวมาจ่ายเมื่อโอนเข้ามาในกองทุนทรัสต์ WHART แล้วนั้น จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทดังกล่าว ได้รับผลกระทบทางภาษี ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องจ่ายออกไปก่อนที่จะย้ายบ้านมา และกองทุนรวม WHAPF นั้นไม่สามารถเพิ่มทุนได้แล้ว โดยการที่กองทุนรวม WHAPF เข้าร่วมกับกองทุนทรัสต์ WHART คือการผสมผสานประโยชน์ที่ทำให้ทั้ง 2 กองดีขึ้น โดยขนาดของกองก็จะใหญ่ขึ้น มีการกระจายความเสี่ยงมากขึ้น และเพิ่มความสามารถ

ที่จะไปกู้ยืมเงิน ด้วยศักยภาพในการกู้ยืมของกองทุนรวม WHAPF ที่ยังไม่เคยใช้ มาซื้อทรัพย์สินเพิ่มได้ ทำให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้น

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในเรื่องของผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะได้จากการทำรายการนี้ ไม่ได้พิจารณาแต่เรื่องตัวเงินอย่างเดียว ได้มีการพิจารณาถึงคุณภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ด้วย ตามที่ได้เสนอที่ประชุมข้างต้นว่ากองทุนรวม WHAPF มีสัดส่วนทรัพย์สินที่เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ค่อนข้างมาก และมีผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญายาวกว่าของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น จึงได้ประโยชน์จากการที่ทรัพย์สินเหล่านี้เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ด้วย

(3) คุณธราฯ ชลปราวณี ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าจากการที่ทั้งกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ผู้ประเมินราคาคนเดียวกันคือได้ให้ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (BKCPA) และ บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (GRAND) เป็นผู้ประเมิน อย่างก็ดีกองทรัสต์ WHART และกองทุนรวม WHAPF เป็นคนละกองกัน และมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคนละคนกันจึงควรผู้ประเมินราคาอิสระคนละกัน ใช้ที่ปรึกษาอิสระคนละชุดกัน เห็นสมควรที่เหตุใดจึงให้ผู้ประเมินชุดเดียวกันจึงใช้ชุดเดียวกัน และมีการคิดค่าใช้จ่ายแบ่งแยกกันอย่างไร

คุณสาวิตรี อธิบายว่า เหตุที่ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกันนั้น เนื่องด้วยเดิมแต่ละกองมีการจัดจ้างผู้ประเมินมาประเมินทรัพย์สินตัวเองทุกปีเพื่อสะท้อนในงบการเงิน การที่ใช้ผู้ประเมินต่างรายกัน หากนำมูลค่าที่ประเมินจากผู้ประเมินที่ต่างรายกันมาใช้ในการกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ อาจเกิดข้อถกเถียงได้จากการที่ผู้ประเมินใช้สมมติฐานที่แตกต่างกัน จึงเป็นที่มาว่าการทำรายการในครั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทุนรวมได้หารือว่ามีการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกัน มาประเมินทรัพย์สินของทั้ง 2 กอง เพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปอย่างเป็นธรรม โดยการใช้สมมติฐานเดียวกัน และนำมากำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยได้มีการแบ่งแยกค่าใช้จ่ายกัน โดยแต่ละกองต่างรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของตนเอง

คุณธราฯ ชลปราวณี ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า ในเมื่อทั้ง 2 กองใช้บริษัทประเมินรายเดียวกัน ยังต้องจ่ายค่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระซ้ำกัน ทั้งที่ผู้ประเมินราคาอิสระทำงานครั้งเดียวในการประเมิน และการมีผู้ประเมินราคาอิสระต่างรายกันก็เพื่อที่จะเป็น Second Opinion

ประธานฯ ชี้แจงว่าเพื่อให้เกิดความชัดเจนเพิ่มเติมไปจากที่คุณสาวิตรีอธิบายเบื้องต้น ประธานฯ เชิญคุณปิยะพงศ์ อธิบายเพิ่มเติมในส่วนของฝ่ายบริหาร

คุณปิยะพงศ์ ได้อธิบายเพิ่มเติมว่าเพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องของค่าใช้จ่าย ทางกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยที่กองทรัสต์ WHART จะจ่ายค่าใช้จ่ายในการประเมินทรัพย์สินเฉพาะของกองทรัสต์ WHART ในส่วนของกองทุนรวม WHAPF นั้น ก็จะจ่ายเฉพาะทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ไม่ใช่ว่ากองทุนรวม WHAPF ต้องมาจ่ายค่าใช้จ่ายในการประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART หรือกองทรัสต์ WHART อาจไปจ่ายค่าใช้จ่ายในการประเมินทรัพย์สินให้กองทุนรวม WHAPF สำหรับการให้ผู้ประเมินเหมือนกันทั้ง 2 รายของทั้ง 2 กองนั้น



คุณปิยะพงศ์ได้ยกตัวอย่างว่าทรัพย์สินของแต่ละกองหากใช้ผู้ประเมินราคาอิสระต่างราย จะไม่สามารถเอามาคำนวณหาอัตรา การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ได้ หากบริษัท A ประเมินราคาทรัพย์สิน 10 บาท บริษัท B ประเมินราคาทรัพย์สิน 11 บาท จะไม่สามารถนำมาหารกัน เพื่อคำนวณอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ได้ ดังนั้น จึงจ้างผู้ประเมินมา 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด เพื่อประเมินมูลค่า ทรัพย์สินของทั้งกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART เพื่อนำมากำหนดเป็นอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับ หน่วยทรัสต์

คุณสาวิตร ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กรณีที่ทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ตั้งอยู่ที่บางนา ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ก็ตั้งอยู่ที่บางนาเช่นเดียวกันนั้น หากว่าใช้ผู้ประเมินต่างรายกัน อาจเกิดกรณีที่ถ้าสัญญาเช่าที่มีอยู่กับลูกค้าหมด ลง ถ้ามีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าต่อจะใช้สมมติฐานหรือตัวประมาณการว่าจะต่อที่ราคาเท่าไร หากใช้ผู้ประเมินต่างรายกัน โดยที่ของกองทุนรวม WHAPF ใช้ผู้ประเมินซึ่งเห็นว่า 150 บาท ขณะที่กองทรัสต์ WHART ต่อที่ 170 บาท ทำให้เกิดข้อสงสัยว่า การที่ทรัพย์สินอยู่โครงการติดกัน แต่ประเมินต่างกัน อาจเพิ่มข้อกังขาว่ามูลค่าที่ประเมินได้มานั้น ยุติธรรมหรือไม่ จึงเลือกที่จะ ใช้ผู้ประเมินรายเดียวกัน

โดยคุณปิยะพงศ์ได้อธิบายเพิ่มเติมว่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายก็ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เท่ากัน โดยสรุป รายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF

มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	(บาท)
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	10,093,000,000
บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด	9,813,000,000

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	(บาท)
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13,092,000,000
บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด	13,180,900,000

(4) คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง ได้แนะนำให้ตรวจสอบความถูกต้องของ

Presentation หน้า 8



ที่ถูกต้องคือ

$$\text{Swap Ratio} = \frac{\text{WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit}}{\text{WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit}} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทุนรวม WHAPF}}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทรัสต์ WHART}}$$

(5) คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามทางผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มทุน แต่เป็นการกู้ยืมเงินมาเพื่อซื้อทรัพย์สินใหม่นั้น แต่ในครั้งต่อไป ตามที่คุณอรรถวิทย์ได้เคยชี้แจงไว้ว่าจะใส่ทรัพย์สินเข้าไปอย่างน้อย 3,000 ล้านบาทนั้น รบกวนชี้แจงระยะเวลาดำเนินการ (Timeline) และมีวิสัยทัศน์อย่างไรบ้าง และในเรื่อง Outlook ของธุรกิจ ในส่วนของคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit และทรัพย์สินที่จัดซื้อเข้ามาตามที่ Quarterly Report ออกมาว่าในไตรมาสที่ 1 นั้น Occupancy Rate ลดลง จึงอยากทราบว่ามียุทธศาสตร์อย่างไร

คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงว่าที่ไตรมาสที่ 1 นั้น Occupancy Rate ลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 89.8 ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 2 Occupancy Rate เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 และเชิญคุณอรรถวิทย์อธิบายผู้ถือหุ้นต่อไป

คุณอรรถวิทย์ เจลิมทรัพย์ากร ในฐานะผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ ได้อธิบายว่าตามนโยบายของ WHA ในฐานะผู้สนับสนุนของกองทรัสต์นั้น WHA มีนโยบายที่จะทำ Business Model โดยมีการจำหน่ายทรัพย์สินให้กับ Real Estate Investment Trust (REIT) ทุกปี โดยในปีนี้ WHA ตัดสินใจที่จะใช้พื้นที่ประมาณ 84,000 ตารางเมตรให้กับกองทรัสต์ WHART ซึ่งทำให้เป็นการสร้างสมดุลในแง่ของกองทรัสต์เองที่จะเข้ามาลงทุนเพิ่มเพื่อเพิ่มขนาดของกองทรัสต์สิน ในขณะที่ยอดของ WHA นั้นก็สามารถที่จะนำเงินดังกล่าวไปพัฒนาโครงการใหม่ได้ ในปีต่อไป นโยบายก็ยังคงเป็นไปในทำนองเดียวกัน แต่ในเรื่องของจำนวนพื้นที่ที่จำหน่ายเข้ากองทรัสต์นั้น ก็อาจจะเพิ่มหรือลดขึ้นอยู่กับปริมาณความต้องการใช้เงินของ WHA

คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่าหากการก่อสร้าง Motorway Link แล้วเสร็จ จะทำให้มีเส้นทางไปสู่นครราชสีมา บางปะอิน สระบุรี จะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ WHART อย่างไร

คุณอรรถวิทย์ได้อธิบายว่า ตามที่รัฐบาลสนับสนุนโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) อย่างชัดเจนนั้น จะส่งผลต่อด้าน Logistics โดยหากพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งหลักๆ ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะรับโอนเข้ามา หลักๆ จะอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นทำเลที่เหมาะสมในแง่ของการขนส่ง ไม่ว่าจะเป็นการขนส่งเข้าไปในกรุงเทพมหานคร ใกล้สนามบิน ใกล้ภาคตะวันออก โดยระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) นั้น เป็นการทำให้เครือข่าย (Network) ของการขนส่งหลากหลายขึ้น เช่น รถไฟความเร็วสูงที่จะเชื่อมสนามบินอู่ตะเภา สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ เข้าด้วยกัน หรือหากพูดถึง Motorway ซึ่งมีการเชื่อมระหว่างพญา มาบตาพุด และสระบุรี นครราชสีมา รวมทั้งบางใหญ่ กาญจนบุรี ทั้งหมดนี้ สร้าง

โอกาสให้ Logistics มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ซึ่ง จะรับโอนเข้ามานั้น มีทำเลที่ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ดังกล่าว รวมทั้ง การมองไปถึง Product ใหม่ที่จะเข้ามาในประเทศไทย เช่น E-Commerce หรือการขายของออนไลน์ ซึ่งต้องพิจารณากันว่าทำเลใดที่ เหมาะสม แต่ท้ายที่สุดแล้วก็ยังอยู่บริเวณภาคตะวันออก ภาคกลาง รวมถึงที่จะเชื่อมไปสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

(6) คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าเนื่องจากว่าในการสับเปลี่ยน หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้มีการนำเงินประกันการเช่าและการบริการไป ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย ขอสอบถามว่าเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าว เรียกเก็บจากผู้เช่าทุกรายเท่ากันหรือไม่ หรือมีหลักเกณฑ์การเรียกเก็บอย่างไร และเงินประกันนี้ จะคืนให้เมื่อมีการเลิกสัญญา ไชหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า โดยปกติหากสัญญามีระยะเวลาการเช่า 3 ปี จะเก็บเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าว เป็นจำนวนประมาณ 3 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ ถ้าหากระยะเวลาของสัญญายาวกว่านั้น เช่น 5 ปี หรือ 10 ปีอาจจะเก็บ 6 เดือนหรือ 1 ปี แล้วแต่ความยาวของระยะเวลาของสัญญา ซึ่งเงินประกันดังกล่าว หากผู้เช่าไม่ได้สร้างความเสียหายและคืน ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนในสภาพเรียบร้อย ก็จะคืนเงินประกันดังกล่าวทั้งหมด

(7) คุณภาณุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่ามีบางสัญญา บางโครงการ ที่ผู้เช่าบางรายสามารถที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ขอ สอบถามว่าจำนวนของสัญญาที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่า นั้น คิดเป็นมูลค่าเท่าไร และมีพื้นที่ประมาณเท่าไร ทั้งนี้ ใน การประเมิน มีการหักออกไปจากราคาทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า มีส่วนน้อย โดยเมื่อมีการรวมกองทุนรวม WHAPF เข้ากับกองทรัสต์ WHART จะทำให้มีลูกค้า ประมาณ 45 ราย แต่สัญญาอาจจะมากกว่า 45 สัญญา เนื่องด้วยลูกค้าบางรายมีการทำสัญญาหลายฉบับ สัญญาที่ กำหนดให้ลูกค้ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่า นั้น ไม่สามารถตอบได้ว่ามีจำนวนเท่าไร ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ลูกค้าใช้สิทธิซื้อ ก็จะมี การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือพิจารณาราคาตลาดในวันนั้นอีกครั้ง เนื่องด้วยลูกค้าส่วนใหญ่ไม่ได้มีข้อสัญญาดังกล่าว จึงไม่ เป็นที่น่ากังวล ทั้งนี้ ได้มีการรวมเข้าไปในการประเมิน เนื่องด้วยกองทรัสต์ WHART จะรับทรัพย์สินชิ้นนี้เข้ามาด้วย โดยท่านผู้ ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินปันผล ได้รับประโยชน์จากลูกค้าปัจจุบันที่ยังเช่าทรัพย์สินอยู่ หากวันใดที่กองทรัสต์จะต้องขาย ทรัพย์สินดังกล่าว จะเป็นการขายที่ราคายุติธรรมและผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะได้รับเงินจากการที่ลูกค้าซื้อ ทรัพย์สิน ซึ่งทางกองทรัสต์จะนำมาจ่ายต่อให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

นายแพทย์สมยศ อนันตประยูรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การที่จะมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้นั้น เป็นเพียงการให้สิทธิ ลูกค้าในการจะซื้อ แต่ในการจะซื้อนั้น ลูกค้าจะต้องมีการประเมินมูลค่าก่อน และต้องมีการประมูลราคา (Bidding) โดยในเชิง หลักการ จะมีตัวเลขประมาณนั้น หรือมีราคาบวก Premium ซึ่งจะเป็นกรณีที่กองทรัสต์ WHART ได้ประโยชน์ โดยอันจะเป็น ประโยชน์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์



จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ประธานฯ จึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา ดังนี้

วาระที่ 2.1. อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) แผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอน เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF รวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม WHAPF
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ



ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือถือนวทรัพย์สัดชักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2.1. ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	639,317,723	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.7374
-	ไม่เห็นด้วย	105,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0161
-	งดออกเสียง	14,694,745	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.2465
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม

วาระที่ 2.2. พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ซึ่งได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF แล้วไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่าและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA Group และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทุนรวม WHAPF ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วย กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- (3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1), 2) และ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ
- (5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนที่ลงทุนเพิ่มเติม 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 และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า WHA ซึ่งเป็นผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีการพูดถึง Occupancy Rate ว่าในช่วงนี้ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80-90 และจะมี WHA เข้ามาประกันค่าเช่าในส่วนที่เหลือ ค่าว่าประกันค่าเช่าในส่วนที่เหลือ 3 ปี เป็นการประกันค่าเช่าในส่วนที่เหลือที่ไม่มีผู้เช่าเช่า โดยเข้าใจว่า WHA จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี ใช่หรือไม่ และทำไมจึงกำหนดแค่ 3 ปี

คุณปิยะพงษ์ชี้แจงว่าความเข้าใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าใจถูกต้องแล้วว่าเป็นการประกันค่าเช่าในส่วนที่เหลือที่ไม่มีผู้เช่าเช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี และเหตุผลของการกำหนดระยะเวลาการรับประกันค่าเช่า 3 ปี สำหรับพื้นที่คลังสินค้าและสำนักงานที่ไม่มีผู้เช่าเช่า นั้น เนื่องจากปกติ สัญญาของกองทรัสต์ WHART ถ้าเป็นพื้นที่คลังสินค้า จะมีระยะเวลาการเช่าโดยทั่วไป 3 ปี โดยเป็นลักษณะนี้ตั้งแต่ครั้ง IPO โดยกองทรัสต์ WHART ยังคงใช้มาตรฐานดังกล่าว

(2) คุณวิชัย กิตติสุเมธธา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าตาม Presentation ซึ่งแผนภูมิแสดงอายุของสัญญาเช่าคงเหลือ ระบุว่า มีสัญญาเช่าประมาณร้อยละ 30 ที่จะหมดอายุภายในระยะเวลาไม่ถึง 1 ปี ตามระยะเวลาดำเนินการที่กำหนดว่าจะต้องดำเนินการให้เสร็จภายในสิ้นปี 2560 นั้น เมื่อทั้ง 2 กองรวมกันจะมีการรับประกันหรือไม่ว่าใน



ระยะเวลาไม่ถึง 1 ปีที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง มีความเป็นไปได้ในการต่อสัญญาที่มีระยะเวลาเช่าประมาณ 3 ปีหรือจะระยะยาวมากกว่านั้น

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าข้อมูลตัวเลขที่ปรากฏอยู่บน Presentation นี้ เป็นประมาณการตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 เป็นต้นไป โดยแบ่งออกเป็น 4 ช่วงคือ สัญญาที่หมดอายุภายใน 1 ปี สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ประมาณร้อยละ 34, สัญญาที่หมดอายุภายใน 1-3 ปี สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ประมาณร้อยละ 12.93, สัญญาที่หมดอายุภายใน 3-5 ปี สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ประมาณร้อยละ 35.86 และสัญญาที่หมดอายุตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ประมาณร้อยละ 17.10 สำหรับปี 2560 นี้ กองทรัสต์ WHART จะมีสัญญาเช่าสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปีนี้ ประมาณร้อยละ 30 แต่อย่างไรก็ตาม ได้มีการคุยกับลูกค้า และมีการต่อสัญญาไปบ้างแล้วบางส่วน โดย Track Record ที่ผ่านมาตั้งแต่ที่ IPO นั้น จะต่ออายุสัญญาได้ประมาณร้อยละ 70-80 ของสัญญาที่จะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในช่วงปีนั้นๆ ปีนี้ก็เช่นเดียวกัน ขณะนี้สามารถต่อได้แล้วประมาณร้อยละ 80 ของสัญญาที่กำลังจะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปี 2560 โดยพยายามที่จะรักษาความสามารถในการต่ออายุสัญญาให้ได้สูงเท่าเดิม ส่วนกลุ่มที่หมดอายุสัญญาไป ก็จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ต่อไป

คุณสาวิตราได้อธิบายเพิ่มเติมว่าไม่ว่าจะเป็นกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ต้องเข้าใจในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยว่า REIT หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น มีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าสิ้นสุดแล้วจะไม่สามารถหาผู้เช่ามาเช่าต่อได้ ซึ่งประเภทคลังสินค้า ถ้าพิจารณาเปรียบเทียบกับกองอื่น หรือในตลาด สัญญาส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาที่มีระยะเวลาเช่า 3 ปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น โดยกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART มีข้อดีแตกต่างจากกองอื่นเพราะมีคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ซึ่งเป็นคลังสินค้าประเภทระยะยาว ทำให้มีการสิ้นสุดอายุการเช่าที่กระจายออกไปยาว อย่างไรก็ตาม ในกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ยังมีคลังสินค้าประเภท General Warehouse ที่เป็นสัญญาระยะสั้นมีระยะเวลาเช่า 3 ปี จะมีเหตุการณ์อย่างนี้เสมอภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี จะมีสัญญาที่หมดอายุตามที่ทางคุณปิยะพงศ์เขียน คือผู้เช่าเดิมอาจจะต่อสัญญา หรือถึงแม้จะมีผู้เช่าไม่ต่อสัญญา ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการหาผู้เช่าใหม่มาเพิ่มเติม

นายแพทย์สมยศอธิบายเพิ่มเติมว่า เวลาที่จะเห็นว่าศูนย์การกระจายสินค้า คลังสินค้าที่มีคุณภาพแล้วมีประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นอย่างไร จะเห็นเมื่อตอนที่เศรษฐกิจตกต่ำ โดยทำศูนย์กระจายสินค้าที่เป็นประเภท Built-to-Suit นอกจากนี้ ประเด็นสำคัญคือทำอย่างไรให้ลูกค้าเหล่านี้มีต้นทุนในด้าน Logistics ที่ต่ำที่สุด ในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ จะพบว่าหลายที่ ถ้ามีต้นทุนในด้าน Logistics สูง ลูกค้าจะพยายามหาทางลดต้นทุนตรงนี้และมีคุณภาพที่ดี โดย WHA มีนโยบายว่าจะเลือกทำเลที่มีต้นทุนในด้าน Logistics ที่ต่ำที่สุด จึงเป็นเหตุผลที่คุณปิยะพงศ์ได้เรียนว่าอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 และทางที่ปรึกษาทางการเงินได้ชี้แจงว่าเมื่อเทียบกับรายอื่นๆ ในตลาด เรามีอัตราการเช่าที่สูงกว่า เพราะฉะนั้นในภาวะ



เศรษฐกิจปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจจะดีขึ้น แนวโน้มที่อัตราการเช่าจะสูง เนื่องด้วยต้นทุนในด้าน Logistics ที่ต่ำและ คลังสินค้ามีคุณภาพตามราคาที่เหมาะสม

(3) คุณวิชัย กิตติสุขเมธา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามตามที่แจ้งว่า ผู้เช่าจะไม่ต่อสัญญา ประมาณ 1 ใน 3 ใช่หรือไม่ และขอสอบถามทางที่ปรึกษาทางการเงินว่าคัมที่จะลงทุนหรือเพิ่มทุนหรือไม่ ได้มีการคำนึงถึง Occupancy Rate มากน้อยเพียงไร ฝ่ายจัดการมองอย่างไรกับการที่ผู้เช่า 1 ใน 3 จะหายไป จะก่อให้เกิดผลกระทบมากน้อย เพียงไร ในการคำนวณ IRR หรืออัตราผลตอบแทนอื่นใด ในการที่นำมาใช้ในการพิจารณาประกอบการลงทุน

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า ตามที่ได้เรียนว่ามีผู้เช่าต่อสัญญาประมาณร้อยละ 70-80 คิดจากผู้เช่าที่สัญญาจะสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่า ไม่ใช่ผู้เช่าทั้งหมด และกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญา จะใช้เวลาประมาณ 5-6 เดือนในการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามา ดังนั้น เวลาทำ Model โดยมีสมมติฐานว่าจะมีผู้เช่าต่ออายุสัญญาประมาณร้อยละ 90 ของผู้เช่าที่สัญญาจะสิ้นสุดระยะเวลา การเช่า

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2.2. ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดย ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

- เห็นด้วย	491,163,757	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.0749
- ไม่เห็นด้วย	105,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0208
- งดออกเสียง	14,694,745	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.9043
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2.3. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการ กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุน รวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน และการนำเงินประกันการเช่าและ การบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว
- (3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในครั้งนี้เป็น การไปชำระคืนหนี้ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF นั้น โดยที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าใจว่าเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม WHAPF นั้นดีกว่า ขอสอบถามถึงข้อดีและข้อเสีย และตามที่ผลการลงมติที่ปรากฏบน Presentation นั้น มีผู้เข้าร่วมประชุมประมาณร้อยละ 58 จากจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ถ้าคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย ครั้งหนึ่งของจำนวนหน่วยทั้งหมดคิดเป็นประมาณ 400-500 ล้านหน่วยทรัสต์ แต่ผลการลงมติ แสดงออกที่ประมาณ 600 กว่าล้านหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อธิบายความเข้าใจว่าในช่วงที่เปิดให้มีการลงมตินั้น มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม ทั้งนี้ ขอสอบถามว่าในวาระที่ 2 ผู้มีส่วนได้เสียก็คือกลุ่มของ WHA ซึ่งมีส่วนที่จะมาหักลบโดยเกิดข้อสงสัยเนื่องจากพิจารณาคะแนนเสียงแล้วมีจำนวนมาก จึงขอสอบถามวิธีการนับคะแนนเสียง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ชี้แจง โดยคุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่าเงื่อนไขในการกู้ยืม นั้นดีขึ้นเมื่อเข้าร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยกองทุนรวม WHAPF เดิมต้องจ่ายคืนเงินต้นด้วยในบางส่วน แต่เมื่อเข้าร่วมกับกองทรัสต์ WHART แล้ว เมื่อมีการ refinance ก็จะเป็นการจ่ายคืนที่เดียวเลยเมื่อครบกำหนด ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยก็ดีขึ้นด้วยนะครับ เดิมกองทุนรวม WHAPF มีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราที่สูงกว่า

คุณเกษมสีชี้แจงเรื่องการนับคะแนนเสียงว่า ณ เวลาเปิดประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวนทั้งหมด

113 ราย คิดเป็นหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 573,093,837 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.9517 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้



ทั้งหมด เมื่อสรุปผลคะแนนในวาระที่ 1 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้ามาประชุมเพิ่มเติมจำนวน 19 ราย คิดเป็นหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 66,528,886 หน่วย ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้ามาประชุมในวาระที่ 1 เพิ่มขึ้นจากเมื่อเปิดประชุมจาก 113 ราย เพิ่มขึ้นมา 19 ราย รวมเป็น 132 ราย และจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นจากเมื่อตอนเปิดประชุมจากเดิมประมาณ 573 ล้านหน่วย เป็น 639 ล้านหน่วย ผลการลงคะแนนเสียงในวาระที่ 1 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เห็นด้วยประมาณ 626 ล้านหน่วย และสำหรับในวาระที่ 2.1 ซึ่งมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มอีก 1 ราย จำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นเท่ากับ 14,494,745 หน่วย ดังนั้น จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 2.1 รวมเป็น 133 ราย คิดเป็น 654,117,468 หน่วย โดยคะแนนเสียง ซึ่งประกอบไปด้วย เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ก็ยังอยู่ใน 654 ล้านหน่วย โดยในวาระที่ 2.1 ในการอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ WHART ไม่มีผู้ที่มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีการหักคะแนนแต่อย่างใด ส่วนในวาระที่ 2.2 ซึ่งเป็นการอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ WHA Group มีการหักคะแนนผู้มีส่วนได้เสีย ในการนี้ ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียในวาระใด จะไม่นำคะแนนของผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นมาคำนวณเป็นฐานเสียง

ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2.3. ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์)

-	เห็นด้วย	610,831,949	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9478
-	ไม่เห็นด้วย	105,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0172
-	งดออกเสียง	214,222	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0351
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทุนทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้ารวมกับกองทุนทรัสต์ WHART

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบัน ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557
- (2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2559



(3) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559 และ

(4) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3 ฉบับลงวันที่ 6 ธันวาคม 2559

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของกองทรัสต์ WHART และกลไกการบริหาร ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ WHART ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ WHART การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยรายละเอียดร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปร่วมกับกองทรัสต์ WHART ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 3 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	639,367,723	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.7451
-	ไม่เห็นด้วย	10,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0015
-	งดออกเสียง	14,739,745	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.2534
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณามติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

คุณปิยะพงศ์เสนอต่อที่ประชุมอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าสวนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ได้เช่าหลังคา เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการ โดยมีข้อความที่จะแก้ไขดังนี้

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
<p>12 ธันวาคม 2557 (หัวข้อหน้าที่ของ ผู้ให้สัญญา เกี่ยวกับพื้นที่เช่า ส่วนหลังคาของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23))</p>	<p>5.3 ผู้ให้สัญญาตกลงต่อผู้รับสัญญาว่า หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) กับกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในอัตราค่าเช่า 3 (สาม) บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 5 (ห้า) ปี เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปีนั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา") พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้ให้สัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ("สิทธิในการเช่าหลังคา")</p>



อ้างถึงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
		<p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้ให้สัญญาใช้สิทธิในการเช่า หลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่า เช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่า หลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตก ลงกรรมการเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระ ค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถ จัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า ระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาประกัน การชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้อง ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่ เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ส่วน ที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้ว ให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หาก ผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหามาได้นั้น เข้าทำ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โดยมีอัตรา ค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญา ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
		<p>สำหรับพื้นที่เขาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p>
<p>29 ธันวาคม 2558 (หัวข้อหน้าที่ของ ผู้ให้สัญญา เกี่ยวกับพื้นที่เช่า ส่วนหลังคาของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61))</p>	<p>3.4 (ก) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาเป็นเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 (สาม) บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 5 (ห้า) ปี</p> <p>(ข) ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา") พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
	<p>ระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และ/หรือโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) (แล้วแต่กรณี) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และ/หรือโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) (แล้วแต่กรณี) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไป จนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ดังกล่าว</p> <p>(ค) อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิมนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิก</p>	<p>เกี่ยวข้องกับผู้ใช้สัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ("สิทธิในการเช่าหลังคา")</p> <p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ใช้สัญญาใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกรรมการเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการ ที่ขอแก้ไข
	<p>สัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ดังกล่าว อันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและผู้รับสัญญา โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้เช่าสัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับสัญญายินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้เช่าสัญญา ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ดังกล่าว</p>	<p>เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) ส่วนที่ผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าสัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิदनัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องรับผิดชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าสัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุผลอื่น</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการ ที่ขอแก้ไข
		<p>นอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาได้) และทรัพย์สินในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p>
<p>7 ธันวาคม 2559 (หัวข้อหน้าที่ของ ผู้ให้สัญญา เกี่ยวกับพื้นที่เช่า ส่วนหลังคาของ โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5)</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหาก ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปีนั้น หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่หลังคาสวนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา") พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
	<p>ได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า ระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปีนั้น ภายใต้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและ อัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับ พื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ส่วนที่ผู้ให้ สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้ เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) โดยมี อัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้ สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วน ที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนด ระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p> <p>3. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้ เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และ เกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่ สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่า แทนผู้เช่า</p>	<p>เกี่ยวข้องกับผู้ใช้สัญญา ในอันที่จะเช่า หลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมี ระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่า เช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับ ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตรา ค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมารับให้แก่ กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูง กว่า ("สิทธิในการเช่าหลังคา")</p> <p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวข้องกับผู้ใช้สัญญาใช้สิทธิในการเช่า หลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่า เช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่า หลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตก ลงกรรมการเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาประกันการชำระ ค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถ จัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า ระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาประกัน การชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้อง ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
	<p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิก สัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา การเช่า 25 ปีดังกล่าว (ด้วยเหตุอื่น นอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัด หรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญา เช่าได้) และ ทรัพย์สินในนามของกองทรัสต์ ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตาม ข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นว่า นั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่า เช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนด ระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p>	<p>เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ส่วนที่ผู้ให้ สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่า ที่ผู้ให้สัญญาจัดหามาได้นั้น เข้าทำ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) โดยมีอัตราค่าเช่า ต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมี หน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับ พื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจน ครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระ ค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่า มาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิด กรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถ ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญา ไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญา เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาประกัน การชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุผลอื่น นอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่ สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาได้) และ ทรัพย์สินในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอม</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
		<p>เลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่า</p> <p>หลังคา</p>

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกรรมการดังกล่าว โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกรรมการดังกล่าว จึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมและรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

คุณจริยสรุปความเห็น ดังนี้ โดยความเห็นประการแรกเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแก้ไขสัญญากรรมการ โดยมีข้อดี คือ เป็นการสร้างความคล่องตัวให้กับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการพิจารณาให้เช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยลดขั้นตอนและประหยัดค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากขั้นตอนการขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ โดยรายการนี้ต้องเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ เนื่องจากเวลาที่มีการให้เช่าหลังคา ซึ่งถึงแม้ขนาดรายการจะไม่ได้ใหญ่มาก แต่อย่างไรก็ดี เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง ถ้าเกิดจะให้เช่า แล้วต้องเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ทุกครั้ง จะเกิดค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ จึงขอผู้ถือหุ้นของทรัสต์ไว้ล่วงหน้าเลย โดยที่





ประโยชน์ตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จะไม่ด้อยไปกว่าประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต ทั้งนี้ ไม่มีข้อด้อย เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART จะได้จาก การให้เช่าพื้นที่หลังคาแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จะไม่ด้อยไปกว่าที่ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือที่จะได้รับจากผู้เช่าอื่นในอนาคต

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตไม่ด้อยไปกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการมีความเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ เนื่องจากข้อดีตามที่เรียนข้างต้น

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว ต้น
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม



ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 4 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่
นับรวมคะแนนเสียงของ WHA และกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	478,186,924	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	94.5102
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	27,776,578	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.4898
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าราคาหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ WHART เนื่องจากราคาในตลาดค่อนข้างที่จะตกต่ำไปมาก เปรียบเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เหมราช (HREIT) ขณะนี้ ลดลงมาเหลือประมาณ 7 บาท โดยกองทรัสต์ WHART พยายามที่จะทำให้กองทรัสต์
WHART ขึ้นเป็นเบอร์หนึ่ง HREIT ก็พยายามขึ้นมาเป็นเบอร์หนึ่งเช่นกัน ซึ่งทั้ง 2 กอง มีผู้สนับสนุนกองทรัสต์กลุ่มเดียวกัน คือ
WHA จะเกิดการแข่งขันระหว่างกันหรือไม่ หรือจะร่วมกันและทำให้ทั้ง 2 กองเติบโตไปดีขึ้น แต่ถ้าวรมกันทำให้ทั้ง 2 แห่งเติบโต
ไปในทิศทางที่ดีขึ้น แม้อาจจะพิจารณาได้ว่าการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ไม่มีผลต่อราคาซื้อขาย แต่ว่าผลสะท้อนของการซื้อ
ขายก็เป็นการสะท้อนผลการดำเนินการบางอย่างของกองทรัสต์ ครั้นนี้ที่กองทรัสต์ WHART ไม่เพิ่มทุนเพื่อออกหน่วยทรัสต์มา
เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้ สาเหตุจากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดของกองทรัสต์ WHART ที่ค่อนข้างต่ำ จึง
เลือกใช้วิธีการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่

นายแพทย์สมยศชี้แจงว่าทางกองทรัสต์ WHART จะเป็นการทำธุรกิจทางด้าน Logistics ส่วน HREIT นั้น
จะเน้นไปที่กลุ่มที่เป็นโรงงานสำเร็จรูป ซึ่งทั้ง 2 กลุ่มจะมีการแยกขอบเขตออกจากกันอย่างชัดเจน จะไม่มีการทับซ้อนกัน ซึ่ง
เป็นสิ่งที่กำหนดไว้ตั้งแต่เริ่มต้น โดยทางสำนักงาน ก.ล.ต. ก็รับทราบ เพราะฉะนั้น 2 กลุ่มจะมีการเติบโตของตนเองที่จะมี
เรื่องราวในอนาคตของตนเองเช่นกัน โดยที่กองทรัสต์ WHART เนื่องจากเน้นด้านที่เป็น Logistics ซึ่งเป็นส่วนที่มีความสำคัญ
ต่อประเทศมาก ถึงแม้เศรษฐกิจจะถดถอย ก็ยังไม่เกิดผลกระทบในทางลบมาก ส่วน HREIT จะเป็นการลงทุนในนิคม
อุตสาหกรรม หรือเขตนิคมอุตสาหกรรม กองทรัสต์ WHART และ HREIT จึงมีธุรกิจแยกออกจากกันอย่างชัดเจน เพราะฉะนั้นก็
จะพยายามทำให้ทั้ง 2 กองมีการเติบโต ทั้งนี้ ในเรื่องของราคานั้น เป็นสิ่งที่ไม่สามารถจะก้าวล่วงเข้าไปควบคุมได้ โดยจะ
พยายามทำหน้าที่ให้ดีที่สุด โดยจะพยายามทำให้มีอัตราการเช่าที่สูงที่สุดและเก็บค่าเช่าได้ ซึ่งจะมีปัจจัยอื่นๆ เข้ามาเกี่ยวข้อง
เช่น ในเรื่องของต่างชาติที่อัตราแลกเปลี่ยนของค่าเงินบาทที่แข็งขึ้นมาก จาก 36 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ เป็นประมาณ 33
บาท ซึ่งเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมดูแล



คุณสาวิตว ตรีศรีนยพงศ์ ชี้แจงว่าในเรื่องของราคาหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งเป็นช่วงที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT ไม่ใช่เฉพาะกองทุนทรัสต์ WHART ที่มีการปรับตัวลดลงของราคา ทั้งนี้ เนื่องจากว่า เป็นผลจากเรื่องภาวะอัตราดอกเบี้ยและ Fund Flow ที่เข้าออกในประเทศ โดยการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT เป็นทางเลือกการลงทุนเมื่อเทียบกับตัวหุ้นกู้ โดยส่วนหนึ่งก็มีนักลงทุนประเภทสถาบันที่จะมีการปรับ Portfolio เข้าออก ทั้งการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ ฉะนั้น ในช่วงนี้อาจจะเป็นช่วงที่เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในตราสารอื่น เป็นช่วงที่ Outlook ของการลงทุนประเภทนี้อาจดูดีเมื่อเทียบกับการลงทุนในตราสารประเภทอื่น ดังนั้น ก็จะมีการดึงเงินกลับ นับเป็นเหตุผลหนึ่ง ซึ่งหากพิจารณาเรื่องความสามารถในการบริหาร เมื่อย้อนกลับไปพิจารณาเงินที่จ่ายออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและเงินลดทุน ต่อปีที่ทางกองทุน WHART จ่ายให้กับทางผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากดูย้อนหลังจะพบว่าผลการดำเนินการของกองทุนทรัสต์ WHART อยู่ในเกณฑ์ดีมาโดยตลอด ซึ่งเชื่อว่าด้วยการลงทุนในตราสารประเภทนี้ เป็นการมุ่งลงทุนเพื่อการลงทุนในระยะยาว เพื่อคาดหวังผลตอบแทนอยู่แล้ว ดังนั้น หากผลการดำเนินการดี สุดท้ายราคาก็จะกลับมา

(2) คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง ชี้แจงว่าในเรื่องของผลการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์ WHART ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ติดตามมาตลอด โดยเห็นเงินปันผลที่จ่ายเป็นรูปธรรม โดยเห็นว่าดำเนินการธุรกิจได้ดี อยากสอบถามเกี่ยวกับเรื่องของสภาพคล่อง ทั้งนี้ เข้าใจความกังวลในเรื่องของราคาหน่วยทรัสต์ว่าจะลดลงหรือไม่ เนื่องจากสภาพคล่องของ REIT ไม่ว่าจะกองทุนทรัสต์ WHART หรือ HREIT ก็ตามสภาพคล่องค่อนข้างน้อย และตามที่ได้มีการชี้แจงว่านักลงทุนสถาบันยังคงให้ความเชื่อมั่นอยู่ โดยขอขอบคุณทางผู้จัดการกองทุนทรัสต์และผู้สนับสนุนกองทุนทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานที่ดี ทั้งนี้ ปริมาณการซื้อขายในตลาดอยู่ที่ประมาณหลักหมื่นหุ้น ซึ่งเห็นว่าไม่ได้ดูใจ NVDR เท่าไร ซึ่งนิยมซื้อที่ซื้อจำนวนมาก และเนื่องจากในครั้งนี มีการใช้ศักยภาพในการกู้ จึงอยากสอบถามว่าการเพิ่มทุนต่อจากนี้ไป ก็จะเพิ่มทุนเหมือนที่แล้วมา โดยมีเป้าหมายกว้างๆ หรือไม่ว่า ใน 3 ปี 5 ปีข้างหน้า จะมีจุดอิ่มตัวของการเพิ่มทุนตรงไหนจึงจะเป็นจุดที่ทางทีมงานพอใจว่าเติบโตในระดับที่พอใจแล้ว

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ทุกกองทุนทรัสต์ที่ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริหารอยู่ นั้น ได้จัดทำ Quarterly Report รายงานทุกไตรมาสผ่านทางเว็บไซต์ของแต่ละกองทุนทรัสต์ หากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดสนใจสามารถเข้าไปฝากอีเมลไว้ในเว็บไซต์ได้ เพื่อที่ท่านจะได้รับจดหมายแจ้งว่ามีการจัดพิมพ์ Quarterly Report เพื่อที่จะติดตามผลตอบแทนหรือผลการดำเนินงาน โดยในส่วนของขนาดของกองทุนทรัสต์ WHART โดยในวันนี้ กองมีสวนทุนประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยเมื่อกองทุนทรัสต์ WHART รวมกันกับกองทุนรวม WHAPF นั้น ส่วนมูลค่าทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณ 27,000 ล้านบาท ซึ่งเชื่อว่าจะช่วยทำให้สภาพคล่องดีขึ้น โดยต้องรอพิจารณากันไป และเรียนว่าผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีความตั้งใจที่จะทำให้กองทุนทรัสต์ WHART เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยนโยบายที่ตั้งใจไว้จะมีการลงทุนเพื่อเพิ่มขนาดของกองทุนทรัสต์เป็นประจำประมาณ 3,000-5,000 ล้านบาทต่อครั้ง โดยแหล่งเงินที่ใช้นั้น อาจมาจากการกู้ยืมบางส่วน โดยที่ไม่ต้องเพิ่มทุนทั้งหมด โดยสัดส่วนหนี้สินต่อทุนที่ตั้งเป้าหมายไว้อยู่ที่ประมาณ 35:65 ซึ่งขนาดกองทุนทรัสต์ที่อยู่ระหว่าง 30,000 – 50,000 ล้านบาท เป็นขนาดที่ดึงดูดนักลงทุนต่างชาติประเภทสถาบัน และมีแนวโน้มที่จะเกิดสภาพคล่องในการซื้อขายได้มากขึ้น



เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 17.15 น.



(นายกำธร ตติยกวี)

ประธานที่ประชุม