



รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์
เมอริเคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 ("ที่ประชุม") ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์"
หรือ "บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้
ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณกักร ตติยกวี ประธานกรรมการ
 - (2) คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (3) คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ
2. ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์และเลขานุการของที่ประชุม
 - (1) คุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิช
3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด)
 - (1) คุณวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ
 - (2) คุณศศนันท์ สิริวิชญ์ ผู้บริหารฝ่าย
4. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
 - (1) คุณสิทธิไชย มหาคุณ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจวาณิชธนกิจ
สายงานวาณิชธนกิจ
 - (2) คุณสชาติร ศรีศรีนัยพงศ์ ผู้บริหารกลุ่มงานวาณิชธนกิจ
 - (3) คุณรวีรัตน์ สัจจวโรดม ผู้ช่วยผู้บริหารงานวาณิชธนกิจ

5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด)
 - (1) คุณจรรย์ อนุমানราชธน กรรมการผู้จัดการ
6. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สามของกองทรัสต์ WHART (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด)
 - (1) คุณชรินทร์ สัจจญาณ หุ้นส่วนผู้จัดการ
 - (2) คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความที่ปรึกษา
7. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - (1) คุณจวีพร จารุกอรสกุล ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มฯ
 - (2) คุณอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ยากกร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณกัศร ตติยกุล ประธานกรรมการ (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช เลขานุการของที่ประชุมชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนให้ที่ประชุมทราบ

คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (ก) เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาร่วมประชุมจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านการลงมติของแต่ละวาระยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านในวาระนั้น ๆ
- (ข) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ
- (ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและคัดค้านหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้น ๆ
- (ง) ในกรณีไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบและคัดค้านเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

- (จ) ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว
- (ฉ) ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1 ท่านมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณเกษมส์ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 94 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 22,517,484 หน่วย และรับมอบฉันทะจำนวน 207 ราย ถือหน่วยรวมทั้งสิ้น 1,401,015,339 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 301 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,423,532,823 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 72.4821 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 1,963,977,172 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมเพื่อพิจารณา ลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 โดยสำเนารายงานการประชุมสามัญประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและในเว็บไซต์ของบริษัท และได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 แล้ว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 1 จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	1,423,532,929	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นยทรัสต์พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นในการใช้งานอาคารดังกล่าว และพิจารณานุมัติแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 4 โครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
2. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ ตำบลปอตาไธ และตำบลลำตาเสา อำเภอม่วงสามสิบ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
3. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
4. โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

โดยโครงการข้างต้นมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 156,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่สวนหลังคาและพื้นที่ส่วนที่จอดรถให้เช่าอีกด้วย

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ได้แบ่งบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในปัจจุบันออกเป็น 3 พื้นที่ กล่าวคือ (1) บริเวณบางนา-ตราด (2) บริเวณอยุธยา-สระบุรี (3) บริเวณชลบุรี-

ระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) โดยทรัพย์สินที่
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะอยู่ในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินปัจจุบัน 2 บริเวณ กล่าวคือ (1)
บริเวณบางนา-ตราด (2) บริเวณอโยธยา-สระบุรี และจะลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ใหม่ 1 โครงการ คือ บริเวณสมุทรสาคร

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1)

โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าและ
สิทธิการเช่า (Leasehold) ในที่ดินและอาคารประเภทคลังสินค้า โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี และมีสิทธิต่ออายุการ
เช่าออกไปอีก 30 ปี ซึ่งกองทรัสต์ WHART มีสิทธิในการต่ออายุสิทธิการเช่าครั้งที่ 2 เมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี
แรก โดยกองทรัสต์ WHART จะต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าฉบับต่ออายุอีกประมาณ 50 ล้านบาท

โดยโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่
ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 17 ไร่ พื้นที่อาคาร 14,084 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนหลังคา 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ
4,858 ตารางเมตร

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) อาคารจะมีอายุ 3 ปี 3
เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100 โดยมีผู้เช่าจำนวน 1 ราย คือ บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด มีอายุสัญญา
เช่าคงเหลือ 6 ปี 9 เดือน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า ดังนั้นหลังจากกองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สิน
ดังกล่าวแล้ว WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี
นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าหลังคาในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ใน
ที่ดินและอาคารประเภทคลังสินค้าจากผู้ขายทรัพย์สิน คือ บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท
ร่วมทุนระหว่าง WHA และกลุ่มเซ็นทรัล

โดยโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะ
ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 96 ไร่ พื้นที่อาคาร 86,233.61 ตารางเมตร มีอาคารคลังสินค้า 2 หลัง คือ อาคารเฟส 1 และ
อาคารเฟส 2

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) อาคารเฟส 1 จะมีอายุ
อาคาร 4 ปี 2 เดือน และอาคารเฟส 2 จะมีอายุอาคาร 2 ปี 2 เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100 โดยมีผู้เช่า
จำนวน 1 ราย คือ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มีอายุสัญญาเช่าอาคารเฟส 1 คงเหลือ 9 ปี 5 วัน และมีอายุสัญญาเช่า
อาคารเฟส 2 คงเหลือ 7 ปี 9 เดือน 14 วัน

นอกจากนี้ ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเป็นเพียงส่วนหนึ่งของที่ดินทั้งหมดที่ บริษัท เซ็นทรัล
ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด วางแผนจะสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติมในที่ดินว่างเปล่าส่วนที่เหลือ ดังนั้น บริษัท

เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จึงประสงค์จะขอรับสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออกร่วมกับถนนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน โดยรายละเอียดการให้สิทธิดังกล่าวจะทำการตกลงกันต่อไปในอนาคต

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการแบ่งเช่าช่วง (Leasehold) ในที่ดินและอาคารประเภทคลังสินค้าจากผู้ให้เช่าทรัพย์สิน คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง WHA และกลุ่มเคพีเอ็น มีกำหนดระยะเวลาของสัญญาประมาณ 25 ปี

โดยโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 43 ไร่ พื้นที่อาคาร 39,607 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนหลังคา 26,112 ตารางเมตร ไม่มีพื้นที่ส่วนจอดรถ มีอาคารคลังสินค้า 2 หลัง คือ อาคาร A และอาคาร B

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) อาคาร A จะมีอายุ 2 ปี 11 เดือน และอาคาร B จะมีอายุอาคาร 1 ปี 6 เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 77.43 โดยมีผู้เช่าจำนวน 3 ราย คือ (1) บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 3 เดือน (2) บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 เดือน 15 วัน และ (3) บริษัท ชนิทร์ ลิฟวิ่ง จำกัด มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ ปัจจุบันพื้นที่เช่าอาคารบางส่วนและพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า ดังนั้น WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าอาคารบางส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี ให้แก่กองทรัสต์ WHART หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว นอกจากนี้ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าของบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) ภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุด จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้คงที่อย่างน้อย 1 ปี

การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 ซึ่งจะมีสัญญาเช่าอีก 2 ฉบับก่อนหน้า คือ สัญญาเช่าที่ดินหลัก และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงได้เจรจากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบริษัทในกลุ่มของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินก่อนหน้ากองทรัสต์ WHART เพื่อขอสิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่าในแต่ละช่วงได้ทันที (Step-in Rights) ในกรณีที่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ผิดสัญญาเช่า โดยเมื่อเข้าไปเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่ารายดังกล่าวแล้วนั้น กองทรัสต์ WHART จะไม่ชำระค่าเช่าเพิ่มสำหรับการเข้าเป็นคู่สัญญาแทนที่ดังกล่าว

(4) โครงการ DSG HSIL

โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินและอาคารประเภทโรงงานจากผู้ขายทรัพย์สิน

โดยโครงการ DSG HSIL มีรายละเอียดของทรัพย์สิน ที่จะลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ พื้นที่อาคาร 16,620 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่จอดรถ 8,964 ตารางเมตร ไม่มีพื้นที่ส่วนหลังคา

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) อาคารโรงงานจะมีอายุ 13 ปี 9 เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100 โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 8 ปี 11 เดือน 28 วัน

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้น 971,578.55 ตารางเมตร ส่วนทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 156,534.61 ตารางเมตร ทำให้ภายหลังจากเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้น 1,128,113.16 ตารางเมตร และจะมีที่ดินที่อยู่ภายใต้การดูแลมากกว่า 1,200 ไร่ นอกจากนี้ พื้นที่ให้เช่าในส่วนพื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนหลังคาที่ปรับเปลี่ยนขึ้นเช่นเดียวกัน

คุณสมบัติของสิ่งสำคัญในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ มีความแตกต่างระหว่างลักษณะของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันบางประการ กล่าวคือ สัดส่วนของทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ค่อนข้างเยอะเช่น อาคารที่ให้บริการ ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เช่า โดยสัดส่วนของทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit สูงถึงร้อยละ 81 ของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน ในขณะที่ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนของทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit อยู่เพียงร้อยละ 60 ซึ่งทำให้สัดส่วนของทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และอีกประการหนึ่งคืออายุสัญญาเช่าคงเหลือเกิน 5 ปีมากถึงร้อยละ 90 ของสัญญาเช่าที่จะเข้าลงทุน ทำให้อายุสัญญาเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะอยู่ที่ 7.5 ปี ในขณะที่อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่ในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 3 ปี ทำให้อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะเพิ่มขึ้นด้วย

เมื่อพิจารณาภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะพบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ร้อยละ 64 ลงทุนในสิทธิการเช่า (ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี) ร้อยละ 20 และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว (ระยะเวลา 30 ปีพร้อมสิทธิการต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี) ร้อยละ 16 เมื่อนำอัตราส่วนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้แต่ละประเภท มารวมเข้ากับอัตราส่วนเดิมของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Freehold) ร้อยละ 69 มีอัตราส่วนการลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน (ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี) ร้อยละ 25 และมีอัตราส่วนการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินระยะยาว (ระยะเวลา 30 ปีพร้อมสิทธิการต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี) ในสัดส่วนร้อยละ 6

หากพิจารณาจากประเภทของทรัพย์สินภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นั้น แม้จะลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงงานเพิ่มเติมอีกจำนวน 1 โรงงาน แต่เมื่อเทียบกับอัตราส่วนของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าต่อโรงงานแล้ว อัตราส่วนดังกล่าวยังคงเดิม กล่าวคือ กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าในอัตราส่วนร้อยละ 89 และทรัพย์สินประเภทโรงงานในอัตราส่วนร้อยละ 11

นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART กลุ่มธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินจะมีความหลากหลายมากขึ้น โดยจะมีผู้เช่ากลุ่มใหม่ที่ประกอบธุรกิจ Home Supplies เช่น บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท ชินนทร์ ลิฟวิ่ง จำกัด ส่งผลให้อัตราส่วนของธุรกิจของผู้เช่าประเภท Home Supplies เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9 ส่วนกลุ่มผู้เช่าหลักยังคงเป็นผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภท Third-Party Logistics (3PL) และ Fast Moving Consumer Goods (FMCG) ซึ่งมีอัตราส่วนประมาณร้อยละ 70 ของผู้เช่าทั้งหมด

และคุณปิยะพงศ์ได้อธิบายจุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ให้ที่ประชุมทราบโดยสรุปได้ดังนี้ 1.) อัตราส่วนของทรัพย์สินประเภทอาคารแบบ Build-to-Suit มีจำนวนมากเมื่อเทียบกับอัตราส่วนของอาคารประเภท Ready Built 2.) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเฉลี่ยสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมค่อนข้างยาว 3.) ประเภทธุรกิจของกลุ่มผู้เช่ามีความหลากหลายมากขึ้น ซึ่งเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยง 4.) มีทำเลที่ตั้งโครงการแห่งใหม่ คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center พระราม 2 กม. 35 และ 5.) ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ตามสถานการณ์สมมติในระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 0.79 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเป็นไปตามหนังสือนัดประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว

ในการนี้ คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เช่าทีเอส เอเซีย อินเทอร์เน็ต จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคาด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของผู้ประเมินอิสระแต่ละรายนั้นแตกต่างกัน ซึ่งราคาประเมินรวมต่ำสุดของทรัพย์สินทั้ง 4 โครงการจะอยู่ที่ 4,139,900,000 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวม 4 โครงการ ทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (เงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งจะมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท โดยจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า ซึ่งราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนจำนวน 4,464,500,000 บาท นั้น เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์

คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขของการเข้าลงทุน ซึ่งได้แนบเอกสารที่บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ได้จัดทำขึ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยคุณ ปิยะพงศ์ ได้ขอให้คุณจรรย์ อนุমানราชชน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ มีรายละเอียดดังนี้

คุณจรรย์แถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

1. สรุปรายละเอียดการเข้าทำรายการ
- 1.1 การลงทุนในทรัพย์สินของ WHA อันได้แก่

- โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)
 - โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราก กม. 23)
 - โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)
 - โครงการ DSG HSIL
- 1.2 การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.3 การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ WHA ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 1.4 การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ กล่าวคือ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2. ความสมเหตุสมผลในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
- 2.1 ข้อดีและข้อด้อยในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ข้อดีในการทำรายการ มีดังนี้

- เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากมีอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 94
- เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART
- ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปัจจุบัน
- สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ซึ่งต้องมีการลงทุนสินทรัพย์เพิ่มขึ้น และ
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนมีศักยภาพในการสร้างรายได้จากความหลากหลายของผู้เช่าและสัญญาเช่ามีอายุการเช่าค่อนข้างยาว

ข้อด้อยในการทำรายการ มีดังนี้

- เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ย เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ออกหน่วยทรัสต์มาเป็นทุนทั้งหมด
- ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 (Rights Offering) เช่น สิทธิประโยชน์ที่จะได้รับอาจลดลงได้ (Dilution Effect) กล่าวคือ สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจลดลงได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการพิจารณาการจัดสรรโดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriter) และผู้จัดการกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ได้ ซึ่งเป็นความเสี่ยงปกติ และ
- ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน ในกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35) ออกไป 30 ปี ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องชำระค่าเช่าจำนวน 50 ล้านบาท หากต้องการต่อสัญญาเช่า

2.2 ประมาณการจ่ายผลตอบแทนและเงินลงทุนของ WHART

ปัจจุบัน ประโยชน์ตอบแทนจากทรัพย์สินเดิมอยู่ที่ 0.75 บาทต่อหน่วย เงินลงทุนอยู่ที่ 0.04 บาทต่อหน่วย และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนอยู่ที่ 0.79 บาทต่อหน่วย ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประมาณการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับเท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ประมาณการดังกล่าวอ้างอิงจากสถานการณ์สมมติที่สำคัญ คือ ราคาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เท่ากับ 4,429,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคาหน่วยละ 10.1 บาท ทั้งนี้ หากราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเปลี่ยนแปลงไป ย่อมทำให้สัดส่วนของผลตอบแทนต่อหน่วยและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนอาจเปลี่ยนแปลงไปได้

แม้ประมาณการประโยชน์ตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ไม่ได้เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้น ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART กระจายตัวมากขึ้น ประเภทของผู้เช่ามีความหลากหลายมากขึ้น และอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในภาพรวมของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ พื้นที่ให้เช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART ก็เพิ่มขึ้นจาก 971,578.55 ตารางเมตร เป็น 1,128,113.16 ตารางเมตรอีกด้วย

2. ความเหมาะสมผลในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ล้วนมีความเกี่ยวข้องกับ WHA ประกอบกับ WHA มีความรู้ในด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ โดยการแต่งตั้งดังกล่าวสามารถสรุปข้อดีข้อเสียของการเข้าทำรายการได้ดังนี้

ข้อดีในการทำรายการ มีดังนี้

- สร้างความต่อเนื่องในการบริหารจัดการสินทรัพย์
- มีความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ
- เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน และ

- อัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนของที่กองทรัสต์ WHART จ่ายปัจจุบัน และเมื่อเทียบกับกองทรัสต์อื่นก็ไม่แตกต่างกันมากนัก ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value หรือ NAV)

ข้อด้อยในการทำรายการ มีดังนี้

- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระเพราะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ
- เกิดมูลค่าการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนของ การจ่ายค่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

3. ความสมเหตุสมผลในการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART คาดการณ์ว่าจะมีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน ประมาณ 299.18 ล้านหน่วย โดยแบ่งจัดสรรเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Right Offering) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 โดย WHA มีสิทธิ ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้ด้วย

ส่วนที่ 2 จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA ซึ่งเมื่อรวมกับสัดส่วนที่จะเสนอขาย ให้แก่ WHA ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนที่ 1 WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีสิทธิได้รับการ จัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอและออกขาย (All-in-All)

ส่วนที่ 3 กล่าวคือ ส่วนที่เหลือจากการขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ซึ่งจะนำมาจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคล ในวงจำกัด (Private Placement) รวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษที่ไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกลุ่มประชาชน ทั่วไป (Public Offering) ด้วย

4. ความสมเหตุสมผลในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์หลักครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะทำการกู้ยืมเงิน โดยวงเงินกู้แบ่ง ออกเป็น 3 วงเงินกู้ ดังนี้ วงเงินกู้ที่ 1 มูลค่า 1,750.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2 มูลค่า 1,750.00 ล้านบาท สำหรับชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1 ซึ่งทั้งสองวงเงินกู้นี้มีอายุสัญญาเงินกู้ ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่เบิก เงินกู้มาใช้ แม้อายุสัญญาเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 และ 2 จะสั้น แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนจะออกตราสารอื่น ๆ เพื่อ ชำระหนี้ดังกล่าวด้วย สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 จะนำมาใช้เพื่อคืนเงินกู้ (Refinance) ในส่วนของวงเงินกู้ที่ 1 ส่วนวงเงินกู้ที่ 3 มูลค่าไม่เกิน 30 ล้านบาท ใช้สำหรับการจ่ายคืนเงินค่ามัดจำของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ การชำระคืนเงินต้น ของวงเงินกู้ที่ 1 และ 2 ให้ชำระคืนทั้งหมดจำนวนในวันครบกำหนดตามสัญญา อัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ไม่เกิน MLR - 1.50% ซึ่ง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยในประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ และการคำนวณของที่ บริการทางการเงินอิสระ) อยู่ที่ร้อยละ 3.00 โดยดอกเบี้ยดังกล่าวคาดการณ์จากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้า ลงทุน คือ ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้กับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งก่อน ๆ ของกองทรัสต์ WHART เอง และเปรียบเทียบกับเงื่อนไขเงินกู้ยืมของ HREIT และ AIMIRT เพื่อให้ผู้ถือหุ้นยวดยิ่งพิจารณา โดยได้ส่งไปตามเอกสารที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมด้วย ทั้งนี้ ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ ผู้ให้กู้ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีหลักประกันการกู้ยืมเงิน (Clean Loan) ซึ่งถือเป็นข้อดีสำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ นอกจากนั้น ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่น ๆ มีดังต่อไปนี้ (ก) กำหนดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35 และ (ข) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า

5. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม (ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และ บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคาอิสระได้จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มีนาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ทั้งนี้ การประเมินดังกล่าวเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ประเมินราคาโดยรวมอยู่ที่ 4,258,000,000 บาท ขณะที่บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด ประเมินราคาโดยรวมอยู่ที่ 4,175,900,000 บาท ซึ่งราคาประเมินที่ต่ำสุดอยู่ที่ประมาณ 4,139,900,000 บาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการของกองทรัสต์ WHART สูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 7.84 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 10 จึงถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

6. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม (ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละโครงการ ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นการทำประมาณการมูลค่าในอนาคตแล้วนำมาคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน เนื่องจากสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ มิใช่เป็นเพียงสินทรัพย์ที่ซื้อไว้รอขาย อย่างไรก็ตาม ด้วยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีทรัพย์สิน 2 โครงการที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) อายุสัญญา 60 ปี และ โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) อายุสัญญาประมาณ 25 ปี ดังนั้นจึงใช้วิธีการคิดลดกระแสเงินสดเป็นระยะเวลา 60 ปีสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และการคิดลดกระแสเงินสดเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART ลดน้อยลง ส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) นั้น ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ WHART ตลอดไปจึงมีการคิดมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีการคำนวณเพื่อหาอัตราการเติบโตของค่าเช่า (Terminal Growth Rate) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคิดลดกระแสเงินสดโดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC) ที่ร้อยละ 7.22 นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยอื่นเพิ่มเติม เช่น อัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราการเติบโตของค่าเช่า ส่งผลให้ช่วงราคาประเมินอยู่ระหว่าง 4,294.97 ล้านบาท ถึง

4,704.09 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาเข้าทำรายการของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 4,464,500,000 บาท เป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาประเมินของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ทั้งนี้ ราคาประเมินสูงสุดจะสูงกว่าราคาเข้าทำรายการร้อยละ 5.37 และราคาประเมินต่ำสุดจะต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการร้อยละ 3.80

คุณจึงสรุปความเห็นและข้อดีข้อเสียในการลงทุนให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

1. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการลงทุนในการทรัพย์สินเพิ่มเติมเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการลงทุน เป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ สร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ และประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกภายหลังการลงทุนเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ราคาการลงทุนเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเงื่อนไขการเข้าซื้อทรัพย์สินเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสม เช่น โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) มี Step-in Right เพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยง

2. การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจาก WHA มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี และอัตราค่าธรรมเนียมค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่แตกต่างไปจากเดิม นอกจากนี้ เมื่อเทียบอัตราค่าธรรมเนียมค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับอัตราของกองทรัสต์อื่น ๆ ก็จัดอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

3. การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่นักลงทุนภายนอกและผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมรายอื่นว่า WHA ยินดีที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้คงสัดส่วนในการลงทุนอยู่ที่ร้อยละ 15 เพื่อสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับการกำหนดราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriter) และผู้จัดการกองทรัสต์

4. การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เนื่องจากเงื่อนไขการกู้ยืมของผู้ให้กู้ไม่ได้กำหนดให้มีหลักประกันการกู้ยืมเงิน และข้อเสนอเงินกู้ยืมจัดอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น ๆ นอกจากนี้ การเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินอาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยร่วมทำธุรกรรม

คุณปิยะพงศ์ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียน ยกเลิก หลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้างหรือไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ คุณปิยะพงศ์ ได้ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
3. เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ตาม (1) (2) และ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

5. ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติเห็นชอบให้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 4,464,500,000 บาท และการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจง

จากนั้นประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามตามที่สรุปได้ดังนี้

(1) คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าเหตุใดราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย จึงแตกต่างกัน ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่แตกต่างกันหรือไม่ นอกจากนี้ ยังได้สอบถามเกี่ยวกับหลักการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) ของกองทรัสต์ WHART ทางบัญชีอีกด้วยว่ากองทรัสต์ WHART บันทึกอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการประเมินราคาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม แต่สมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายอาจแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากราคาประเมินต่ำสุดในการพิจารณาราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินสำหรับการบันทึกบัญชี นั้น กองทรัสต์ WHART จะบันทึกมูลค่าของทรัพย์สินจากราคาที่ทำการซื้อขายจริงโดยจะไม่บันทึกจากราคาที่ทำการประเมิน อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินจะถูกนำมาบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินในปีถัดไป

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าก่อนเข้าทำรายการ กองทรัสต์ WHART ต้องดำเนินการพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม แล้วจึงนำมูลค่าดังกล่าวมาเปรียบเทียบกับความเห็นของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสอง

(2) คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามเกี่ยวกับภาระจำยอมว่าอยู่ในโครงการใดและมีลักษณะเป็นอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าภาระจำยอมจะอยู่ในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินและอาคาร รวมถึงถนนทางเข้า-ออกด้วย

ในส่วนที่ดินด้านหลังของโครงการดังกล่าวยังเป็นที่ดินว่างเปล่า และกองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงขอสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก เพื่อเตรียมการสำหรับการสร้างอาคารใหม่ในอนาคตและเมื่อพัฒนาโครงการใหม่แล้ว หากลูกค้าของบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด เป็นกลุ่มเดียวกันกับผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ก็จะสามารถใช้เส้นทางดังกล่าวร่วมกับผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ได้

(3) คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าเหตุใดกองทรัสต์ WHART จึงสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้ค้ำประกัน

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ยินดีที่จะให้กู้ยืมเงินโดยไม่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันเนื่องจากการกู้ยืมเงินครั้งนี้เป็นการกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งมีอายุสัญญา 2 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART ยังได้วางแผนในการออกตราสารหนี้เพิ่มเติมในอนาคตเพื่อชำระหนี้อีกด้วย

(4) คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองเสนอว่าควรมีผู้ประเมินราคาอิสระรายที่สามเพื่อเพิ่มความเป็นกลางในการกำหนดราคาของทรัพย์สิน

ประธานฯ ชี้แจงว่าในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเข้ามาเป็นผู้ช่วยพิจารณาเพิ่มเติมจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระสองรายแรก

(5) คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถาม WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ว่าภายหลังการเพิ่มทุนกองทรัสต์ WHART จะสามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้มากกว่าปัจจุบันหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14 - 15 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามารถทำได้หลายวิธี เช่น เพิ่มสัดส่วนการกู้ยืมเงินและลดสัดส่วนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ การประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เช่น การซ่อมบำรุง หรือ การออกตราสารหนี้ (Bond) เพื่อลดอัตราดอกเบี้ยลงจากประมาณร้อยละ 3.4 - 3.5 เป็นประมาณร้อยละ 3.00

คุณจวีพร จารุกรสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ชี้แจงว่า WHA มีความมั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากมีทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit จำนวนมาก โดยพื้นที่บริเวณโครงการ WHA Mega Logistics Center พระราม 2 กม. 35 ได้มีแผนการพัฒนาอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติม ซึ่งหากทำการก่อสร้างจนเสร็จสิ้น WHA ก็อาจนำมาเสนอให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีการปรับค่าเช่าขึ้นต่อเนื่องทุก ๆ 3 ปี จึงให้ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปีเช่นกัน พื้นที่บริเวณโครงการ DSG HSIL (จังหวัดสระบุรี) ก็มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ก็เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเช่นกัน และค่าเช่าก็ปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน เมื่อพิจารณาพื้นที่ของโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนทั้งหมดจะพบว่าครอบคลุมพื้นที่ที่เป็นหัวใจของระบบการจัดการการส่งสินค้า (Logistic) ของประเทศ

(6) คุณจิณพัทตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับทางภาระจำยอมของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ว่าหากไม่ใช่ลูกค้าในกลุ่มของบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จะได้รับสิทธิในการผ่านเข้า-ออกหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเรื่องทางเข้า-ออกยังอยู่ในระหว่างการเจรจากับกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งกลุ่มเซ็นทรัลเคยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบว่าหากไม่ใช่ลูกค้าของกลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มเซ็นทรัลก็ไม่ประสงค์ให้ใช้ทางเข้า-ออกร่วมกับกลุ่มเซ็นทรัล

ประธานฯ ชี้แจงว่าทางภาระจำยอมเป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณาในภายภาคหน้า โดยพิจารณาจากความจำเป็นและความเหมาะสมในการใช้งานต่อไป

คุณจวีพร ชี้แจงว่าในฐานะผู้บริหารโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ปัจจุบัน ด้วยโครงการดังกล่าวมีพื้นที่รวมมากกว่า 300 ไร่ มีทางเข้า-ออกสองทาง ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จะพิจารณาจากถนนทางเข้า-ออกที่สร้างแล้วเสร็จเป็นหลัก ส่วนถนนสำรองที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุน บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จะทำการสร้างในอนาคต ทั้งนี้ เมื่อบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้ตกลงขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีส่วนของทางเข้า-ออกโครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART แล้ว บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และกองทรัสต์ WHART ต้องเจรจาวิธีการเพื่อให้สามารถใช้ทางเข้า-ออกร่วมกันได้

(7) คุณจิณพัทตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับพื้นที่เช่าหลังคามีผู้เช่าบ้างหรือไม่ และสำหรับส่วนที่ไม่มีผู้เช่า WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่ากองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าจาก WHA ทั้งในส่วนที่มีการเช่าจริงเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) และในส่วนที่ยังไม่ได้มีการติดตั้ง เป็นระยะเวลา 25 ปี

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายย่อยใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,209,315,206	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.6290
-	ไม่เห็นด้วย	29,369,566	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.3710
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และ สิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,464,500,000 บาท โดย เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนจะมาจาก 3 ส่วน ดังนี้

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ ผู้จัดการจำหน่าย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตาม รายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วทั้งนี้ ในการออกและเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย นี้ เมื่อนับรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 1,963,977,172 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,263,157,172 หน่วย

(2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินระยะยาวและระยะสั้นรวมกันไม่เกิน 1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นการ กู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,750,000,000 บาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 30,000,000 ล้านบาท

(3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ เช่น การกำหนดจำนวนเงิน ประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่า และการบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งที่ 3 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการ

เช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2. ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย โดยเมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 1,963,977,172 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,263,157,172 หน่วย และกองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกอบการเช่าและการบริการจากผู้เช่ามาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 45,000,000 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติเห็นชอบวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์ตามที่คุณปิยะพงศ์ชี้แจง

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,209,315,206	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.6290
-	ไม่เห็นด้วย	29,369,566	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.3710
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 ซึ่งที่ปรึกษาการเงินอิสระได้อธิบายและให้ความเห็นต่อที่ประชุมไปบางส่วนแล้วในวาระที่ 2 โดยจะเป็นเรื่องวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการที่ WHA ประสงค์จะคงสัดส่วนของการถือครองหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART นั้น เป็นการสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนและสถาบันการเงินต่าง ๆ ว่า WHA จะบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นอย่างดี

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและคุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงมีวัตถุประสงค์เพื่อคงอัตราการถือหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการบริหารจัดการหรือเงื่อนไขตามสัญญาที่ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่กองทรัสต์ WHART ได้ทำไว้กับสถาบันการเงินดังกล่าว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามตามที่สรุปดังนี้

คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างวาระที่ 4 กับวาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 พร้อมทั้งขอให้ประธานฯ อธิบายรายละเอียดของวาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 เพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเกษมสีชี้แจงเรื่องดังกล่าวให้แก่ที่ประชุมทราบ

คุณเกษมสี ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 4 จะเป็นการพิจารณาให้เสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในสัดส่วนร้อยละ 15 ซึ่งหากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติ ประธานฯ จะขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาว่าวาระที่ 5.1 อันเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งตามวาระที่ 5.1 จะกำหนดให้การจัดสรรแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA และส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือ ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แต่หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติ ประธานฯ จะขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาว่าวาระที่ 5.2 ซึ่ง WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะไม่ได้รับสิทธิในการเป็นผู้ซื้อรายพิเศษ ซึ่งจะได้รับการปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้ถือหน่วยเดิม โดยตามวาระที่ 5.2 จะกำหนดให้การจัดสรรแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมร้อยละ 50 และส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือ ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,208,879,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.5938
-	ไม่เห็นด้วย	29,805,772	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.4062
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นับออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกกว่าร้อยละ 50 เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเต็มที่ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละ สิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อ

หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร ในเวลาพร้อมกันหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติในวาระที่ 4

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควรพร้อมกันหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือ กลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่

มิใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร เนื่องจากกฎหมายที่กำกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของประเทศผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นอาจสร้างภาวะค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นต่อกองทรัสต์ WHART อันเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับ

3. กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไร และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เปรียบเทียบราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

5. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

6. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติสำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีเงื่อนไขการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กระทำการต่างๆ ดังที่คุณปิยะพงศ์ชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับวิธีการคำนวณสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ WHA

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตัวอย่างเช่น หากมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ 100 หน่วยทรัสต์ และมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

เพิ่มเติมในครั้งนี้ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในสัดส่วนขั้นต่ำร้อยละ 50 โดยในกรณีดังกล่าว WHA ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับการจัดสรรในสวนที่ 1 ในจำนวน 7.5 หน่วยทรัสต์ โดยเมื่อรวมกับสวนที่ 1 แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

คุณศักดิ์ชัยสอบถามเพิ่มเติมว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อพิเศษ คำว่า "ผู้จองซื้อพิเศษ" หมายถึงบุคคลใด

คุณสาวิตร ศรีศรีนัยพงศ์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าคำว่า "ผู้จองซื้อพิเศษ" เป็นคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความถึงลูกค้าของธนาคารกสิกรไทย แต่หมายถึงผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป เช่น กองทุนประกันสังคม ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น

คุณศักดิ์ชัยสอบถามต่อไปว่าการใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีเงื่อนไขในการชำระเงินอย่างไร

คุณสาวิตร ชี้แจงว่ารายละเอียดในการชำระเงินจะระบุในขั้นตอนการซื้อขายซึ่งจะมีหลากหลายรูปแบบอย่างไรก็ตาม ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(2) คุณธนา กิตติโสภากร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง แจ้งความเห็นของตนต่อที่ประชุมว่าตนมีความเข้าใจว่าเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 แล้ว ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 85 จะถูกนำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Right Offering) ในสัดส่วนร้อยละ 50 เป็นผลให้ เมื่อร่วมสวนที่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ได้รับการจัดสรรตามวาระที่ 4 แล้วจะเป็นร้อยละ 65 และจะเหลือหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ ประชาชนทั่วไป (Public Offering) เพียงร้อยละ 35 จึงสอบถามประธานฯ ว่าความเข้าใจของตนนั้นถูกต้องหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าเมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ตามวาระที่ 4 แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ต้องดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามมติที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมว่า WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะมีสิทธิได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบในวาระนี้

คุณเกษมส์ชี้แจงเพิ่มเติมว่า WHA ในฐานะผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอยู่ร้อยละ 7.5 ดังนั้น สัดส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Right Offering) ภายใต้กรณีดังกล่าว จะเป็นร้อยละ 42.5

(3) คุณธนา กิตติโสภาคกร ผู้ถือหุ้นหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าเหตุใดรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งระบุใน "ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์" ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จึงระบุว่า WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ถึงร้อยละ 16.06 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 15 ตามเงื่อนไขที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4

คุณเกษมสิทธิ์แจ้งว่ารายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 16.06 คือรายชื่อผู้มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในบางวาระ และไม่มีความเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ให้กับ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะจำกัดเพียงไม่เกินร้อยละ 15 เท่านั้น

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเจตนาของมติวาระที่ 4 นั้น ก็เพื่อให้ WHA คงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไว้ที่ร้อยละ 15 ตามเดิมเท่านั้น ส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อยู่ เช่น ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งไม่ใช่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA) มีสิทธิได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบในวาระนี้

คุณชินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเพิ่มเติมว่าคำว่า "บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์" นั้นมีความหมายแตกต่างกับคำว่า "WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA" โดยรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งระบุใน "ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์" ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อันเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในบางวาระ แต่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีความหมายถึง WHA และบริษัทในเครือหรือบริษัทลูกของ WHA ดังนั้น เงื่อนไขในการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 จะผูกพัน WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA กล่าวคือ WHA และบริษัทในเครือหรือบริษัทลูกของ WHA เท่านั้น จะไม่ผูกพันไปถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,194,103,153	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.4009
-	ไม่เห็นด้วย	44,581,619	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.5991
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เมื่อเสร็จสิ้นการนับคะแนน คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับวิธีการนับคะแนนว่าเหตุใดจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมและจำนวนคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏ ณ เวลาประกาศผลการนับคะแนนจึงไม่ตรงกัน

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าจำนวนคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ปรากฏ ณ เวลาประกาศผลการนับคะแนนเป็นคะแนนเสียงของผู้ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนน กล่าวคือ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ WHA ซึ่งรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเป็นจำนวนประมาณ 315,000,000 หน่วยทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าเดิมกองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินอยู่ประมาณ 7,700,000,000 บาท ซึ่งเงินกู้ยืมในส่วนนี้มาจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับการกู้ยืมเงินครั้งนี้ จะมีวงเงินกู้ระยะยาวประมาณไม่เกิน 1,750,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 30,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART ดังนั้น จำนวนรวมของวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับการเข้าลงทุนครั้งนี้ จะเป็นประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท ซึ่งสัดส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยในภาพรวมกองทรัสต์ WHART คาดการณ์ว่าจะใช้เงินกู้ยืมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่านั้น เนื่องจากต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินครั้งก่อนหน้าและการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART โดยผู้ให้กู้จะเป็นธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ รวมถึงสถาบันการเงินอื่น ๆ เช่น บริษัทประกันชีวิตหรือบริษัทประกันวินาศภัย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเช่าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อย่างไรก็ตามรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะ

ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินทรัพย์ของทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณปิยะพงศ์จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัน การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

3. การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี) ในกรณีของทรัสต์ WHART ดำเนินการกู้ยืมกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ก็จะต้องว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม 1) และ/หรือ 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 6 นี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า มติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับคะแนนรวมเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ การลงมติในวาระที่ 6 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอต่อไป ในกรณีในที่ประชุมอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ต่อเมื่อที่ประชุมอนุมัติการทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 และวาระที่ 7 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในวาระนี้จะไม่กระทบวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 และวาระที่ 7 แต่อย่างใด

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์สินทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัสต์สินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็น

เงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ดีดั่งที่คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,395,210,772	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.9384
-	ไม่เห็นด้วย	29,369,566	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.0616
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของทรัสต์ของหน่วยทรัสต์ แต่อย่างใด

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ว่า WHA จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อใดและมีอัตราเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเมื่อมีการซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเข้ามาในกองทรัสต์ WHART ซึ่งตามสมมติฐานที่คาดไว้คือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม หากมีการซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเข้ามาในกองทรัสต์ WHART ในวันใด WHA ก็จะเรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นับตั้งแต่วันที่ดังกล่าวเป็นต้นไป โดยจะเรียกเก็บในอัตราเท่าเดิม

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการเรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น จะเรียกเก็บได้ก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเท่านั้น โดยจะเรียกเก็บนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART ซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นต้นไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,209,315,206	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.6290
-	ไม่เห็นด้วย	29,369,566	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.3710
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.55 น.



(นายกำธร ตติยกวี)

ประธานที่ประชุม