

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์
เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 (“ที่ประชุม” หรือ “ที่ประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล
เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการ
ของที่ประชุม ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของ
กองทรัสต์ WHART และผู้แทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณกำธร ตติยกุลวี ประธานกรรมการ
 - (2) คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (3) คุณรัฐชัย ชีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ
2. ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์และเลขานุการของที่ประชุม
 - (1) คุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิช
3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด)
 - (1) คุณวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ
4. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
 - (1) คุณภานพ อังศุสิงห์ ผู้บริหารสายงานพาณิชย์ธนกิจ
 - (2) คุณรวีรัตน์ สัจจวโรดม ผู้บริหารงานพาณิชย์ธนกิจ

5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด)
 - (1) คุณจรรย์ อนุমানราชธน กรรมการผู้จัดการ
6. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ WHART (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด)
 - (1) คุณชรินทร์ สัจจญาณ หุ้นส่วนผู้จัดการ
 - (2) คุณเบญจพร พุทธินันท์ หุ้นส่วน
7. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - (1) คุณจรัพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มฯ
 - (2) คุณอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

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

ประธานฯ ขอให้คุณเกษมสี สุกุลชัยสิริวิช เลขานุการของที่ประชุมชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนให้ที่ประชุมทราบ

คุณเกษมสี สุกุลชัยสิริวิช ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาร่วมประชุมจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- (ข) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ
- (ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบและงดออกเสียงหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้น ๆ

- (ง) ในกรณีไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (จ) ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว
- (ฉ) ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1 ท่านมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณเกษมส์ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 89 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 20,736,610 หน่วย และโดยการรับมอบฉันทะจำนวน 399 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,732,951,371 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 488 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,753,687,981 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 77.9953 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 2,248,454,220 หน่วยครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่

- โครงการอาคารโรงงาน DTS
- โครงการอาคารโรงงาน Roechling
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) และ
- โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 4 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 426,230,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการ

เช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ วาระที่ 5 แบ่งออกเป็น 2 วาระย่อย ได้แก่ วาระที่ 5.1 และ วาระที่ 5.2 ดังนี้

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5.2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,670,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

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

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติ

9

โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติต่อไป

สำหรับการประชุมในครั้งนี้ ทรัสต์ยังได้เตรียมความเห็นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงมติในวาระต่าง ๆ ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับ 10 แล้ว โดยประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่า หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดมีคำถามที่ต้องการซักถามทางทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามได้ก่อนที่จะมีการลงมติในแต่ละวาระ

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 โดยสำเนารายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นไปตามที่ได้จัดส่งแก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,838,088,661 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 99.9999 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0000 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณสุประภา กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นในการใช้งานอาคารดังกล่าว และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 5 โครงการ

ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART ได้แบ่งบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ออกเป็น 4 พื้นที่ กล่าวคือ (1) บริเวณบางนา-ตราด (2) บริเวณอโยธยา-สระบุรี (3) บริเวณชลบุรี-ระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) (4) บริเวณสมุทรสาคร โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะอยู่ในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักปัจจุบัน 2 บริเวณ กล่าวคือ บริเวณบางนา-ตราด จำนวน 3 โครงการ และบริเวณชลบุรี-ระยอง จำนวน 2 โครงการ

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้าดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณบางนา-ตราด ร้อยละ 65 ของพื้นที่ให้เช่าอาคารทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีอยู่ประมาณร้อยละ 61 เนื่องจากพื้นที่บริเวณบางนา-ตราด เป็นพื้นที่ที่มีอุปสงค์ (Demand) ของการใช้คลังสินค้าสูง และมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ที่ดีเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่บริเวณอื่น และพื้นที่บริเวณชลบุรี-ระยอง มีจุดเด่นด้านโรงงาน กองทรัสต์ WHART ก็ได้เข้าลงทุนในโรงงานในพื้นที่บริเวณชลบุรี-ระยองเช่นกัน ทำให้หลังการลงทุนครั้งนี้กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณชลบุรี-ระยอง ร้อยละ 11 ของพื้นที่ให้เช่าอาคารทั้งหมด

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย 5 โครงการดังต่อไปนี้

- (1) โครงการอาคารโรงงาน DTS ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

4

- (2) โครงการอาคารโรงงาน Roechling ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ 3 โครงการ กล่าวคือ โครงการอาคารโรงงาน DTS โครงการอาคารโรงงาน Roechling โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) และจะลงทุนในสิทธิการเช่า จำนวน 2 โครงการ โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท กล่าวคือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 28 ปี และได้รับสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าอีก 30 ปี รวมเป็นประมาณ 58 ปี และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลาประมาณ 24 ปี

ตัวอย่างของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า เช่น กลุ่ม Unilever ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) โดยอาคารที่เช่าเป็นอาคารห้องเย็น สำหรับเก็บรักษาไอศกรีม อุณหภูมิห้องเย็นประมาณ - 25 องศาเซลเซียส นอกจากนี้ ยังมี SHOPEE และ JD Central ซึ่งเป็นผู้ประกอบการ E-Commerce รายใหญ่ที่เข้ามาทำธุรกิจอยู่ในประเทศไทย ก็เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) มีบริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิซ จำกัด (บริษัทในกลุ่ม Hitachi) และบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ WHART มาตั้งแต่ช่วงก่อตั้งกองทรัสต์ อีกทั้งยังมีบริษัท ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัดผู้เช่าพื้นที่ในโรงงานอุตสาหกรรม DTS สำหรับผลิตแบตเตอรี่รถยนต์ไฟฟ้าระบบปลั๊กอินไฮบริด (Plug-in Hybrid) ให้กับแบรนด์รถยนต์ BMW และบริษัท ไรคคิง ออโตโมทีฟ ซลบุรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในโรงงานอุตสาหกรรม Roechling สำหรับผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ให้กับรถยนต์หลายแบรนด์ โดยทั้งสองบริษัทเป็นผู้เช่าที่มีมูลค่าสูง (High Value) โดยมีค่าเช่าในอัตราที่ดีและมีระยะเวลาของสัญญาเช่ายาว

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการอาคารโรงงาน DTS

สำหรับโครงการอาคารโรงงาน DTS กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคาร (Freehold) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นอาคารโรงงานที่เช่าโดย บริษัท ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("DTS") โดยโครงการนี้ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี

โครงการอาคารโรงงาน DTS มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 6 ไร่ 73 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 5,431 ตารางเมตร

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2563) อาคารจะมีอายุประมาณ 9 เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100 มีผู้เช่ารายเดียว คือ DTS โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 7 ปี 8 เดือน 15 วัน และผู้เช่ามีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าได้อีก 9 ปี แบ่งเป็นการต่อระยะเวลาเช่า 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่า โดยดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ WHART ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายทรัพย์สินจะกำหนดในอีกประมาณ 7 ปีข้างหน้า โดยต้องพิจารณาราคาประเมินของทรัพย์สินประกอบด้วย

(2) โครงการอาคารโรงงาน Roechling

สำหรับโครงการอาคารโรงงาน Roechling กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคาร (Freehold) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นอาคารโรงงานที่เช่าโดย บริษัท ไรค์คลิง ออโตโมทีฟ ซลบุรี จำกัด ("Roechling") โดยโครงการนี้ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ตำบลเขาคนทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการอาคารโรงงาน Roechling มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 12 ไร่ 1 งาน 90.9 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 9,977 ตารางเมตร

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2563) อาคารจะมีอายุประมาณ 1 ปี 1 เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100 มีผู้เช่ารายเดียว คือ Roechling โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 8 ปี 11 เดือน และผู้เช่ามีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าได้อีก 6 ปี แบ่งเป็นการต่อระยะเวลาเช่า 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)

สำหรับโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างประมาณ 28 ปี พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวอีก 30 ปี (Leasehold) สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่า 30 ปีหลังนี้ มีค่าเช่าสำหรับสัญญาดังกล่าวทั้งสิ้น 50,000,000 บาท ซึ่งได้รวมคำนวณเป็นมูลค่าการลงทุนในครั้งนี้แล้ว การลงทุนดังกล่าวได้รวมถึงการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ โครงการนี้ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 21 ไร่ 64.80 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 16,152.44 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าหลังคาประมาณ 10,000 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนที่จอดรถประมาณ 2,983.29 ตารางเมตร

ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2563) อาคารจะมีอายุประมาณ 5 ปี 3 เดือน อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ร้อยละ 100 มีผู้เช่ารายเดียว คือ กลุ่ม Unilever โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 4 ปี 11 เดือน ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราตามแต่ตกลงกันก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ โดยกลุ่ม Unilever ใช้อาคารคลังสินค้าที่เช่าเป็นห้องเย็นเพื่อเก็บไอศกรีม

สำหรับหลังคาอาคารคลังสินค้านั้น ณ วันที่เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาดังกล่าวเพื่อติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ (solar cell) เป็นระยะเวลา 3 ปี พร้อมค้ำประกันของกองทรัสต์ที่จะให้เช่าช่วงแก่ WHA ต่อไปอีก 8 คราว โดยคราวที่ 1 ถึง คราวที่ 7 คราวละ 3 ปี และคราวที่ 8 เป็นระยะเวลา 1 ปี หาก WHA ไม่ใช้สิทธิตามค้ำประกันในคราวใด WHA ยังคงต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือจนกว่าจะครบระยะเวลา 25 ปี นอกจากนี้ เนื่องจากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลาประมาณ 28 ปี พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวอีก 30 ปี กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA นำทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ที่ดินที่ตั้งอาคารทั้งแปลง และอาคารคลังสินค้าที่ Unilever เช่าอยู่นั้นมาจํานองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามค้ำประกันที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี หรือในกรณีที่ WHA ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้

(4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)

สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคาร (Freehold) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นอาคารโรงงานที่เช่าโดยผู้เช่าหลายราย โดยโครงการนี้ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 75 ไร่ 2 งาน 8.80 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 73,049 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนหลังคาประมาณ 61,482 ตารางเมตร

โครงการนี้เป็นโครงการคลังสินค้าทั่วไป (General Warehouse) ซึ่งมีการแบ่งห้องย่อยได้หลายห้อง โดยอาคาร A แบ่งออกเป็น ห้อง A1 ถึงห้อง A6 และอาคาร B แบ่งออกเป็น ห้อง B1 ถึงห้อง B6 ส่วนอาคาร C และอาคาร D แบ่งอาคารละ 2 ห้อง อาคารในโครงการมีความยืดหยุ่น (Flexible) สูง โดยสามารถนำออกให้เช่าได้ทั้งแก่ผู้เช่ารายใหญ่และผู้เช่ารายเล็ก โดยอัตราการเช่าอาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 อยู่ที่ร้อยละ 87.14 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

ภายในวันที่ 1 มกราคม 2563 อาคาร A จะมีอายุประมาณ 3 ปี 6 เดือน อาคาร B จะมีอายุประมาณ 3 ปี 1 เดือน อาคาร C จะมีอายุประมาณ 2 ปี 5 เดือน และอาคาร D จะมีอายุประมาณ 3 ปี 3 เดือน โดยอัตราการเช่าอาคาร ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน จะอยู่ที่ร้อยละ 61.36 (กรณีพิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันเท่านั้น โดยไม่รวมการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม และ/หรือ กรณีที่มีผู้เช่ารายใหม่ (ถ้ามี)) โดยอาคาร A มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 1 เดือน อาคาร B มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 5 เดือน และ

9

อาคาร C มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 7 ปี 8 เดือน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการติดต่อกับผู้เช่าที่กำลังจะครบระยะเวลาของสัญญาและผู้เช่ารายใหม่ที่คาดว่าจะเข้าเป็นผู้เช่าในอนาคต โดยกองทรัสต์ WHART คาดการณ์ว่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนอัตรากาเช่าอาคารจะสูงเกินร้อยละ 80

นอกจากนั้น WHA ได้ให้การรับประกันการเช่าสำหรับพื้นที่ว่าง กล่าวคือ หากพื้นที่เช่าอาคารและหลังคาที่ยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน WHA หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("WHA DAIWA") ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และสำหรับพื้นที่หลังคาหากยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ หากพื้นที่เช่าอาคารมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2563 WHA หรือ WHA DAIWA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญา แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งหลักการนี้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในรอบที่ผ่านมา

(5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)

สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง (อาคาร C และอาคาร H) และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร (อาคาร E) ระยะเวลาประมาณ 24 ปี (Leasehold) รวมถึงลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโรงงาน ระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์

โครงการ WHA KPN Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน คือ ที่ดินรวมประมาณ 57 ไร่ 89.25 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 50,628 ตารางเมตร

โดย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2563) อาคาร C จะมีอายุประมาณ 1 ปี 5 เดือน อาคาร E จะมีอายุประมาณ 8 เดือน และอาคาร H จะมีอายุประมาณ 2 เดือน โดยอาคาร C มีสัญญาเช่ากับบริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด ("Central JD Commerce" หรือ "JD Central") ซึ่งทำธุรกิจด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 1 ปี 9 เดือน 11 วัน โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไป 3 ปี สำหรับอาคาร E มีสัญญาเช่ากับบริษัท อาทิสันคิทเชน จำกัด ("Artisan Kitchen") ซึ่งทำธุรกิจด้านขนมปังและเบเกอรี่ มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 14 ปี 4 เดือน และอาคาร H มีสัญญาเช่ากับบริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด ("SHOPEE") มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือนับจากวันที่ลงทุนประมาณ 4 ปี 9 เดือน 15 วัน โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไป 5 ปี

สำหรับอาคาร H ที่มีสัญญาเช่ากับ SHOPEE อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะสร้างเสร็จในเดือนตุลาคม และสัญญาเช่าจะเริ่มนับระยะเวลาการเช่าในเดือนตุลาคมเช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวในช่วงเดือนธันวาคม ซึ่งคาดว่าอาคาร H จะสร้างเสร็จแล้ว

9

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนภาวะติดพันบนพื้นที่ดินบางส่วนให้แก่ กองทรัสต์ WHART เพื่อให้เจ้าของที่ดินยินยอมให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเส้นทางเข้า-ออกไปในพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในครั้งนี้

สำหรับการลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) มี ลักษณะโครงสร้างการลงทุนแบบเดียวกับการลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 1) ในปีที่ผ่านมา โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 กล่าวคือ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด ("Top View") ซึ่งเป็นในเครือบริษัท เค.พี.เอ็น. กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("KPN") และเป็นเจ้าของที่ดิน ได้นำที่ดินออกให้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ("KPN Land") เช่า โดย KPN Land ได้นำที่ดินดังกล่าวออกให้เช่าช่วง (เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1) แก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ("WHA KPN Alliance") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง WHA กับ KPN โดย WHA KPN Alliance ยังเป็นเจ้าของอาคารอีกด้วย จากนั้น กองทรัสต์ WHART จะเช่าช่วงที่ดิน (เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2) และเช่าอาคารจาก WHA KPN Alliance ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงภายใต้โครงสร้างการเช่า ลงทุนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิเข้าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงทอดที่ 1 แทน KPN Land และสัญญาเช่า ช่วงทอดที่ 2 แทน WHA KPN Alliance (Step-in Rights) เพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถมีสิทธิเช่าที่ดินโดยตรงจาก ผู้ให้เช่าได้ หากมีเหตุให้ KPN Land และ WHA KPN Alliance ไม่สามารถหรือไม่ประสงค์จะให้เช่าที่ดินต่อไป

เมื่อพิจารณาภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ พบว่าทรัพย์สิน ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ได้แก่ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 155,179.44 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่จอดรถรวม ประมาณ 2,983.29 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 71,482 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ให้เช่าปัจจุบันที่เดิม กองทรัสต์ WHART มีอยู่แล้ว อันได้แก่ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 1,128,113.16 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่จอดรถรวม ประมาณ 26,611.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 352,119.29 ตารางเมตร จะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วน ดังต่อไปนี้ พื้นที่เช่าอาคารเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13.80 พื้นที่ส่วนที่จอดรถเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11.20 และพื้นที่เช่า หลังคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20.30 และจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมดภายหลังจากการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 5 อันได้แก่ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 1,283,292.60 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่จอดรถรวมประมาณ 29,595.19 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 423,601.29 ตารางเมตร บนเนื้อที่ดินประมาณ 1,382 ไร่ 2 งาน 94.30 ตารางวา นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้า อัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน จะเท่ากับประมาณร้อยละ 90.0 จาก ณ ปัจจุบัน อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเท่ากับประมาณร้อยละ 91.1 โดยเป็นอัตราการเช่าที่ยังไม่รวมส่วนของการรับประกันการเช่า สำหรับพื้นที่ว่างจาก WHA ดังนั้น หากรวมส่วนของการรับประกันการเช่าสำหรับพื้นที่ว่างจาก WHA จะทำให้อัตราการเช่า ภายหลังจากการลงทุนอยู่ที่ประมาณใกล้เคียงเดิมร้อยละ 91.1

คุณปิยะพงศ์แดงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่ากลุ่มผู้เช่าทรัพย์สินในการลงทุนครั้งนี้ มีศักยภาพและมีการ กระจ่ายความเสี่ยงของรายได้ซึ่งเป็นผลดีกับกองทรัสต์ WHART คือ กลุ่มที่หนึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีมูลค่าสูงซึ่งใช้พื้นที่น้อย แต่คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้สูง เช่น กลุ่ม Unilever ในโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลาหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)

ซึ่งคิดเป็นพื้นที่เช่าร้อยละ 10.4 ของพื้นที่เช่าอาคารรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรอบนี้ ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 22.1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรอบนี้ สำหรับอาคารโรงงานของผู้เช่าราย DTS ซึ่งใช้พื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 3.50 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรอบนี้ ในขณะที่รายได้จากค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 7.6 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรอบนี้ รวมถึงผู้เช่า Artisan ซึ่งมีพื้นที่เช่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 2.1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรอบนี้ เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้ เช่าพื้นที่โครงการในอาคารประเภท Built-to-Suit ซึ่งมีรายได้ต่อตารางเมตรค่อนข้างสูง

กลุ่มที่สองจะเป็นผู้ประกอบการ E-Commerce โดยในปี 2561 กองทรัสต์ WHART มีผู้เช่ารายย่อยที่เป็นผู้ประกอบการ E-Commerce ประมาณร้อยละ 1 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ผู้ประกอบการ E-Commerce เป็นธุรกิจที่กำลังมีแนวโน้มที่ดี โดยภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เนื่องจากมีผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการ E-Commerce ค่อนข้างมาก เช่น SHOPEE และ JD Central ทำให้สัดส่วนของผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการ E-Commerce เพิ่มขึ้น เป็นประมาณร้อยละ 5

นอกจากนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHART กลุ่มธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินจะมีความหลากหลายมากขึ้น มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีขึ้น จากเดิมที่กองทรัสต์ WHART เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) กองทรัสต์ WHART มีกลุ่มผู้เช่าหลักเพียง 3 ประเภท กล่าวคือ (1) ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจ Third-Party Logistics (3PLs) ซึ่งเป็นกลุ่มที่ให้บริการการขนส่ง (2) ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภท Fast Moving Consumer Goods (FMCG) ซึ่งเป็นกลุ่มของกินของใช้ และ (3) ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภทผู้ผลิต (Manufacturing) ซึ่งเป็นกลุ่มโรงงาน แต่ในปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีกลุ่มผู้เช่าหลัก 6 ประเภท โดยมีกลุ่มผู้เช่าเพิ่มเติมจากที่ได้กล่าวข้างต้น ได้แก่ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภท วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างและเฟอร์นิเจอร์ (Home Supplies) อาทิ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท ชนิษฐ์ ลิฟวิง จำกัด ที่เป็นผู้เช่ากลุ่มใหม่เมื่อปี 2561 ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภท E-Commerce และผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภทศูนย์ข้อมูล (Data Center)

คุณปิยะพงศ์แสดงความเห็นต่อที่ประชุมว่า การกระจายความเสี่ยงในด้านประเภทของผู้เช่าอยู่ในเกณฑ์ดี นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะมีผลให้สัดส่วนของพื้นที่เช่าในบริเวณบางนา-ตราด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61 เป็นร้อยละ 65 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีอุปสงค์ (Demand) และอัตราการใช้ (Occupancy) สูง น่าจะส่งผลดีกับกองทรัสต์ WHART ในระยะยาว

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะส่งผลให้ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม สัดส่วนของทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะลดลงประมาณร้อยละ 2 จากเดิมร้อยละ 69 เป็นร้อยละ 67 ทั้งนี้ สัดส่วนของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี ไม่ได้เพิ่มขึ้นมาก โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24 เป็นร้อยละ 25 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 30 ปี ซึ่งมีอายุการเช่าประมาณ 58 - 59 ปี (รวมสิทธิในการต่ออายุสิทธิการเช่า) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 8 ทั้งนี้ อัตราส่วนของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าต่อโรงงานยังคงใกล้เคียงเดิม กล่าวคือ ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ทรัพย์สินประเภทโรงงานจะเพิ่มขึ้นร้อยละ

9

ละ 1 จากเดิมประมาณร้อยละ 11 เป็นประมาณร้อยละ 12 โดยทรัพย์สินประเภทโรงงานมักมีสัญญาเช่าระยะยาว และผู้เช่ามีชื่อเสียงค่อนข้างดี นอกจากนี้ สัดส่วนของทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ภายหลังจากเข้าลงทุนเพิ่มเติม จะใกล้เคียงเดิม คือ ร้อยละ 61 และอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าก็ใกล้เคียงเดิม คือ ประมาณ 4.1 ปี โดยสัญญาเช่าที่อายุคงเหลือเฉลี่ยเกิน 3 ปีขึ้นไปรวมกันแล้วมีสัดส่วนถึงประมาณร้อยละ 49 ซึ่งถือว่ามีผลดีต่อกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเป็นไปตามหนังสือนัดประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว

ในการนี้ คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคาด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ดังนี้ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรวมที่ 4,509,000,000 บาท และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรวมที่ 4,503,690,000 บาท โดยผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของผู้ประเมินอิสระแต่ละรายนั้นแตกต่างกัน ทั้งนี้ราคาประเมินรวมต่ำสุดของทรัพย์สินทั้ง 5 โครงการจะอยู่ที่ 4,436,410,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวม 5 โครงการ ทั้งสิ้นไม่เกิน 4,880,250,000 บาท (เงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท โดยจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า ซึ่งราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนจำนวน 4,880,250,000 บาท นั้น เป็นราคาที่สูงกว่าประมาณร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์

คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขของการเข้าลงทุน ซึ่งได้แนบเอกสารที่บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ได้จัดทำขึ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยคุณ ปิยะพงศ์ ได้ขอให้คุณจรรย์ อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ มีรายละเอียดดังนี้

คุณจรรย์แถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

4

รายการที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินกลุ่ม WHA

1. สรุปลักษณะและรายละเอียดการเข้าทำรายการ

รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการเกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 4 และกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประกอบด้วย

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มูลค่ารวมไม่เกิน 4,880,250,000 บาท
 - โครงการอาคารโรงงาน DTS Draexlmaier New Factory (“โครงการ DTS”)
 - โครงการอาคารโรงงาน Roechling (“โครงการ Roechling”)
 - โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1 (“โครงการ Unilever”)
 - โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2 (“โครงการ WHA DAIWA”)
 - โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม.23 (“โครงการ WHA KPN บาง นา-ตราด กม.23 เฟส 2”)
- (2) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (3) การให้ WHA เช่าช่วงพื้นที่หลังคาโครงการ Unilever
- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA
- (5) การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ คือ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ไม่เกิน 1,670,000,000 บาท
 - วงเงินกู้ที่ 1 ไม่เกิน 1,650,000,000 บาท อายุไม่เกิน 1 ปี เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
 - วงเงินกู้ที่ 2 ไม่เกิน 1,650,000,000 บาท อายุไม่เกิน 1 ปี เพื่อชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1 (Refinance)
 - วงเงินกู้ที่ 3 ไม่เกิน 20,000,000 บาท สำหรับการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ

9

2. ความสมเหตุสมผลในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม

ข้อดีในการทำรายการ มีดังนี้

- เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้อยู่แล้ว หลังจากการลงทุนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้รายได้ได้ทันที
- เพิ่มขนาดสินทรัพย์ และรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน
- ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ สามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในปัจจุบัน
- เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART

ข้อด้อยในการทำรายการ มีดังนี้

- เพิ่มภาระการกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน
- ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4
- ความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งเป็นความเสี่ยงทางธุรกิจเป็นปกติ เช่น ผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าโครงการ Unilever ออกไป 30 ปี
- ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีต้องดำเนินการรับโอนสิทธิ หรือการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม. 23 (เฟส 2)
- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคา/เงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

3. ประมาณการจ่ายผลตอบแทนและเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และสอบถามจากผู้ตรวจสอบเป็นดังนี้

9

ประมาณการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนสำหรับรอบปีประมาณการดังกล่าว จากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ WHART เท่ากับ 0.78 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นประมาณการประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.77 บาทต่อหน่วย และประมาณการเงินลงทุน 0.01 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประมาณการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นประมาณการประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.77 บาทต่อหน่วยและประมาณการเงินลงทุน 0.02 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ การประมาณการข้างต้นอ้างอิงจากสถานการณ์สมมติที่สำคัญ คือ ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับ 4,880,250,000 บาท การกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมไม่เกิน 1,650,000,000 บาท และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคาหน่วยละ 12 บาท ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จำนวนหรือราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย หรือจำนวนเงินกู้ยืมเพิ่มเติม สุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

4. ความเป็นธรรมของราคาการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม

(1) ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ได้แก่ บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ("BKKPA") และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ("SCA") ซึ่งประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 11 ก.พ. 2562 และ 1 เม.ย. 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ แสดงให้เห็นว่าผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยพิจารณาว่าสินทรัพย์จะสร้างกระแสเงินสดหรือรายได้ในอนาคตได้เท่าไร และคิดลดด้วยอัตราคิดลดตามหลักการของผู้ประเมินแต่ละราย และใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) โดยพิจารณาว่าหากต้องสร้างทรัพย์สินใหม่ทั้งหมดต้องใช้เงินจำนวนเท่าไร และในการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ประเมินจะพิจารณาข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว ก็จะมีการประเมินอัตราค่าเช่าในตลาดและอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ในกรณีนี้ BKKPA ประเมินราคารวมอยู่ที่ 4,509,000,000 บาท ในขณะที่ SCA ประเมินราคารวมอยู่ที่ 4,503,690,000 บาท โดยราคาเข้าทำรายการจะพิจารณาจากราคาประเมินต่ำสุดในแต่ละโครงการ เช่น โครงการ DTS เลือกใช้ราคาประเมินของ BKKPA ที่ 273,000,000 บาท โครงการ Unilever เลือกใช้ราคาประเมินของ SCA ที่ 963,420,000 บาท เมื่อนำราคาต่ำสุดของทุกโครงการมารวมกันจะได้เท่ากับ 4,436,410,000 บาท และเมื่อเทียบกับราคาเข้าทำรายการแล้ว จะพบว่าราคาเข้าทำรายการสูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดของผู้ประเมินราคาอิสระอยู่ร้อยละ 10

(2) ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละโครงการ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินในอนาคตแล้วนำมาคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอ้างอิงจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละ

ปี ซึ่งคำนวณจากการประมาณการทางการเงินและคิดลดโดยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ร้อยละ 6.64 โดยคำนวณจากวิธีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ("WACC") นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้จัดทำการศึกษาวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) โดยมีช่วงราคาประเมินเท่ากับ 4,541,060,000 บาท ถึง 5,479,530,000 บาท ทั้งนี้ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ที่ใช้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวิธีการคำนวณคล้ายกับวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ แตกต่างกันที่วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาการใช้โครงสร้างของเงินทุนในการเข้าทำรายการด้วย กล่าวคือ การพิจารณาว่าหากมีการลงทุนในสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว สินทรัพย์ดังกล่าวจะสร้างรายได้และสร้างกระแสเงินสดเท่าใด โดยหักต้นทุนทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจะใช้ด้วย

เมื่อคิดราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดแล้ว พบว่าราคาประเมินเท่ากับ 4,541,060,000 บาท ถึง 5,479,530,000 บาท โดยมีราคาฐานอยู่ที่ 4,926,580,000 บาท และมีอัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.64 ซึ่งคำนวณจากวิธีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Cost of Debt)

ทั้งนี้ เหตุที่อัตราคิดลดค่อนข้างต่ำ เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันระหว่างราคาหน่วยทรัสต์ที่นำมาเทียบเคียงกับดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (Beta) นั้นปรับตัวลดลง ซึ่งเมื่อนำค่า Beta ดังกล่าวมาคำนวณ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมีค่าที่ต่ำ นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ได้ออกหุ้นกู้ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ โดยในปี 2561 และปี 2562 กองทรัสต์ WHART ได้ออกหุ้นกู้รวมประมาณ 6,500,000,000 บาท โดยหุ้นกู้จำนวนประมาณ 3,000,000,000 บาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.26 ต่อปี ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้โดยรวมของกองทรัสต์ WHART มีอัตราที่ต่ำลงเช่นเดียวกัน

ในส่วนการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการวิเคราะห์ค่าความไวโดยเปลี่ยนแปลงค่าสมมติฐานทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน (Occupancy Rate) และอัตราอัตราค่าเช่าที่ดินของค่าเช่า (Rental Rate) ซึ่งทั้ง 2 ปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ โดยมีช่วงราคาประเมินเท่ากับ 4,541,060,000 บาท ถึง 5,479,530,000 บาท และมีราคาฐานอยู่ที่ 4,926,580,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งข้อสมมติฐานทางการเงินกรณีฐานโดยกำหนดให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินประเภท Freehold และ Leasehold ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ที่ร้อยละ 90.00 และในปีที่ 11 เป็นต้นไปมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 85.00 และสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold ในปีที่ 4 ถึงปีที่ 6 ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน และ 3 ปี สุดท้ายของสัญญาเช่าที่ดิน ที่ร้อยละ 70.00 และร้อยละ 50.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในการวิเคราะห์ค่าความไวของอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน โดยมีช่วงราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 4,787,400,000 บาท ถึง 5,065,760,000 บาท

4

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งข้อสมมติฐานทางการเงินของกรณีฐานโดยกำหนดให้มีอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 ในช่วงร้อยละ 4.50 ถึงร้อยละ 10.00 ในทุก 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเดิม และตั้งแต่วันที่ 16 กำหนดให้มีอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าในช่วงร้อยละ 2.25 ถึงร้อยละ 5.00 ในทุก 3 ปี ทั้งนี้ ในการวิเคราะห์ค่าความไวของอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้กรณีที่ 1 (Worst Case Scenario) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 16 และในกรณีที่ 2 (Best Case Scenario) ตั้งแต่วันที่ 16 อัตราค่าเช่าการเติบโตเท่าร้อยละ 4.50 ถึงร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี โดยมีช่วงราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 4,541,060,000 บาท ถึง 5,479,530,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นว่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากวิธีดังกล่าวได้พิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีมูลค่าเข้าทำรายการสูงสุดไม่เกิน 4,880,250,000 บาท และอยู่ในช่วงราคาประเมินทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 4,541,060,000 บาท ถึง 5,479,530,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สิน รายได้ และโอกาสในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้ง สร้างความน่าสนใจต่อการลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ ประกอบกับการประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นสามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์จากทรัพย์สินเดิมในปัจจุบัน นอกจากนี้ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่าเข้าทำรายการไม่เกิน 4,880,250,000 บาท ซึ่งอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ประกอบกับเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ

รายการที่ 2 การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีความเกี่ยวข้องกับ WHA ประกอบกับ WHA มีความรู้ในด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงสามารถสรุปข้อดีข้อเสียของการเข้าทำรายการได้ ดังนี้

9

ข้อดีในการทำรายการ มีดังนี้

- สร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ และหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่
เข้าลงทุนเพิ่มเติม
- เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/
หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สิน
ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
- อัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการ
การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่นและกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

ข้อด้อยในการทำรายการ มีดังนี้

- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/
หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการพิจารณาผลการ
ดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นกลุ่มบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและหา
ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ เพื่อให้มีความคล่องตัวในการประสานงานและการ
ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อร่วมบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ WHART มากกว่าเมื่อ
เทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่น เพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการ
ดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้ อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ
กองทรัสต์ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไข
และ/หรือข้อจำกัดต่าง ๆ ก็คล้ายคลึงกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้า
ลงทุนในครั้งแรก รวมถึง การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4 ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถ
เข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำ
รายการ

รายการที่ 3 การให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาโครงการ Unilever

ในโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม WHA จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคา โดยกองทรัสต์
WHART จะคิดค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี และปรับอัตราค่าเช่าช่วง
เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี รวมระยะเวลาเช่า 25 ปี ซึ่งจะมีมูลค่าในการเช่าช่วงพื้นที่หลังคาโครงการ Unilever
ทั้งหมดประมาณ 10,980,000 บาท

9

ข้อดีในการทำรายการ มีดังนี้

- ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับรายได้ค่าเช่าหลังคาต่อเนื่องระยะยาวจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมตามเป้าหมายที่วางไว้
- เงื่อนไขการเช่าช่วงของ WHA ในราคา 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน เป็นระยะเวลาเช่ารวม 25 ปี เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขการให้เช่าพื้นที่หลังคาของบุคคลอื่น ได้แก่ บริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ที่ให้เช่าพื้นที่หลังคาอาคารโรงงานเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ แก่บริษัท กันกุล โซลาร์ รูฟ 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงื่อนไขสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาโครงการ Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) (ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) (ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่หลังคาโครงการอยู่ ก่อนที่ WHART เข้าลงทุน และเงื่อนไขการชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาซึ่งไม่มีผู้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งสัญญาตกลงกระทำการพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA DAIWA ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้

ข้อด้อยในการทำรายการ มีดังนี้

- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาโครงการ Unilever ดังกล่าว
- เกิดมูลค่าการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขการให้ WHA เช่าช่วงพื้นที่หลังคาโครงการ Unilever และเห็นว่ามีเงื่อนไขสำคัญต่าง ๆ เทียบเคียงได้กับสัญญาเช่าของบุคคลอื่น สัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในช่วงที่ผ่านมา และร่างสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการลงทุนในพื้นที่หลังคาของโครงการ Unilever ตามแผนงานที่วางไว้ในอัตราที่ไม่ดีน้อยกว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่ผ่านมา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การให้ WHA เช่าช่วงพื้นที่หลังคาโครงการ Unilever มีความเหมาะสม

รายการที่ 4 การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่กลุ่ม WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่กลุ่ม WHA เป็นการจัดสรรไม่เกินร้อยละ 15 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ WHA ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

ข้อดีในการทำรายการ



- เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอกและผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมรายอื่น (ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้)
- ช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
- อาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

ข้อดีของการทำรายการ

- อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้นในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม หรือในกรณีได้รับการจัดสรรในสัดส่วนที่ อาจน้อยกว่ากรณีที่ไม่มีการเสนอขายให้ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA
- อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/ หรือเงื่อนไขการเสนอขาย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควรอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้แก่กลุ่ม WHA เนื่องจากเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอกและผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมรายอื่นในฐานะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีโอกาสสำเร็จ เงื่อนไขสำคัญของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่กลุ่ม WHA เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมและต่อประชาชนทั่วไป และส่งผลให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำการในการถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายการที่ 5 การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยมีรายละเอียดอยู่ในหน้า 90 ถึงหน้า 94 ของรายงานของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA Report) รวมถึงเปรียบเทียบการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- วงเงินกู้ที่ 1 จำนวนไม่เกิน 1,650,000,000 บาท ชำระหนี้เงินกู้ในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี



- วงเงินกู้ที่ 2 จำนวนไม่เกิน 1,650,000,000 บาท ชำระหนี้เงินกู้ในเวลาไม่เกิน 1 ปี เพื่อชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1 (Refinance)

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงินครั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) เท่ากับประมาณร้อยละ 3.40 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างต่ำ และใกล้เคียงกับอัตราเงินกู้ที่เคยได้รับมา และเหตุที่ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สั้นเพราะกองทุน WHART มีความสามารถในการออกหุ้นกู้ (Bond) ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ จึงมีความเป็นไปได้ที่กองทุน WHART จะออกหุ้นกู้ (Bond) เพิ่มเติม

เมื่อเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมครั้งนี้กับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทุนอื่น อัตราดอกเบี้ยที่กองทุน WHART ได้รับเป็นอัตราที่ต่ำกว่า กล่าวคือ กองทุนอื่นจะมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4 แต่กองทุน WHART จะมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.40

ข้อดีในการทำรายการ

- เงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทุนอื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทุน WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) และของกองทุน WHART เอง เช่น อัตราดอกเบี้ย ข้อปฏิบัติทางการเงิน เป็นต้น
- ไม่ต้องนำทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นหลักประกันในการกู้ยืม
- การเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมีความรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่กองทุน WHART ไม่เคยร่วมทำธุรกรรม

ข้อด้อยในการทำรายการ

- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ในการพิจารณา เลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทุนและ/หรือการเจรจา ต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจาก สถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึง กรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทุน WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต
- เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทุนกับทรัสต์เพิ่มขึ้น จากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เนื่องจากร่างข้อเสนอเงินกู้ยืมมีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทุนอื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทุน WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) เช่น อัตราดอกเบี้ย ข้อปฏิบัติทางการเงิน การวางหลักประกัน เป็นต้น การเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมีความรวดเร็วและเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่กองทุน WHART ไม่เคยร่วมทำธุรกรรม

9

คุณปิยะพงศ์ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในสวนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

(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 คุณปิยะพงศ์ได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง 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 สัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ



สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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 ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (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 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติเห็นชอบให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวม 5 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าไม่ 4,880,250,000 บาท และเห็นชอบการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจง

จากนั้นประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามตามที่สรุปได้ดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังต่อไปนี้ (ก) เหตุที่ยังไม่มีการกำหนดราคา ระยะเวลา และสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบรายละเอียด (ข) เหตุใดที่ปรึกษาทางการเงินอิสระถึงกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 12 บาท และ (ค) ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนในครั้งแรก (IPO) เป็นเท่าใดและเสนอขายเมื่อใด

ประธานฯ ชี้แจงว่าการลงทุนในกองทรัสต์เป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย ซึ่งไม่เหมือนกับการซื้อขายหลักทรัพย์ประเภทหุ้นโดยปกติ และมีวิธีการบางอย่างที่แตกต่างจากการซื้อขายหุ้นโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกควบคุมโดยสำนักงาน ก.ล.ต.

4

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่ารูปแบบในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เป็นกรอบหลักการเดียวกันกับการเพิ่มทุน ตั้งแต่การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ในเรื่องของสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนจะอยู่ในวาระที่ 5 ของการประชุมครั้งนี้ ซึ่งจะได้กล่าวถึงในลำดับต่อไป

เรื่องราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามเอกสารประกอบหนังสือเชิญประชุมที่ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน มีการจัดทำประมาณการตามสถานการณ์สมมติ สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และประมาณการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติเช่นนี้ทุกครั้งที่มีการเพิ่มทุน โดยประมาณการราคาหน่วยทรัสต์ที่ 12 บาทต่อหน่วยนั้น เนื่องจากราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในช่วงเวลาที่จัดทำประมาณการเท่ากับประมาณ 13 บาทต่อหน่วย และกำหนดสมมติฐานว่ามีส่วนลด (Discount) ให้ผู้ถือหน่วยพอสมควร อย่างไรก็ตาม ณ วันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 15 บาทต่อหน่วย ในกรณีนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ WHART ต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป ซึ่งขั้นตอนการขออนุญาตต้องใช้ระยะเวลาอีกประมาณ 4 - 5 เดือนจึงจะทราบผลการอนุมัติ และสภาวะตลาด ณ วันที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป จึงไม่สามารถกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ทันที โดยจะพิจารณาราคาตลาดในวันที่จะทำการเสนอขายหน่วยทรัสต์อีกครั้ง ซึ่งคาดว่าจะน่าจะเป็นช่วงเดือนพฤศจิกายน 2562 ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอสงวนสิทธิเรื่อง การกำหนดราคา อย่างไรก็ตาม ราคาเข้าซื้อทรัพย์สินสูงสุดจำนวนไม่เกิน 4,880,250,000 บาท จะไม่เปลี่ยนแปลง

คุณรวีรัตน์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า อีกเหตุผลที่ยังไม่สามารถกำหนดราคาเสนอขายหรือเวลาในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้นั้น เนื่องจากขั้นตอนต่อไปหลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อนุมัติการเพิ่มทุนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการยื่นขออนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ประชาชนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หากได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสามารถเริ่มขั้นตอนเรื่องการเสนอขายได้ กล่าวคือ การกำหนดราคา การกำหนดสิทธิ และการกำหนดวันเสนอขาย ทั้งนี้ หากมีการกำหนดราคา การกำหนดสิทธิ และการกำหนดวันเสนอขายในวันนี้ จะเป็นการดำเนินการที่เสมือนหนึ่งว่าผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ผู้ที่จะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ คือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record date) เพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยเดิม (Rights Offering)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุในหนังสือเชิญประชุมในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งถัดไปว่าจะเสนอขายหน่วยทรัสต์ในราคาเฉลี่ยระหว่างวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและ ณ วันที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชน นอกจากนี้ ราคาที่ขายให้บุคคลทั่วไปกับผู้ถือหน่วยเดิมเป็นราคาใกล้เคียงกันหรือราคาเดียวกัน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกคนที่ลงทุนในกองทรัสต์

4

ประธานฯ ชี้แจงว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กำหนดนี้เป็นราคาเดียวสำหรับผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ทุกราย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหม่หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายเดิม และเหตุที่ไม่สามารถกำหนดราคาได้ในวันนี้ เนื่องจากต้องมีความยืดหยุ่นในการกำหนดกรอบในการอนุมัติ วิธีการอนุมัติ สิทธิของชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่คุณปิยะพงศ์และคุณรวีรัตน์ได้ชี้แจงไป นอกจากนี้ การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เหมือนการลงทุนในบริษัทจดทะเบียนทั่วไป บริษัทจดทะเบียนทั่วไปสามารถรับเงินผู้ถือหุ้นมาก่อนแล้วจึงตัดสินใจนำเงินไปใช้ประโยชน์ได้ แต่กรณีของกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องตัดสินใจซื้อทรัพย์สินก่อนจึงต้องมีการประเมินจำนวนเงินไว้ก่อน เช่น หากวันนี้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อยู่ที่ 15 บาทต่อหน่วย แต่วันที่กองทุนทรัสต์ WHART เข้าซื้อทรัพย์สิน ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจเหลือเพียง 12 บาทต่อหน่วย ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจตัดสินใจไม่จองซื้อส่งผลให้เงินไม่ครบตามที่ต้องการและกรอบการอนุมัติก็เงินก็มีข้อจำกัดจึงต้องมีความยืดหยุ่น

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแต่ละรายจะได้รับการจัดสรรตามสิทธิ ซึ่งกำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด : อย่างไรก็ตามก็ดี การดำเนินการต้องชัดเจน ราคาต้องมีราคาเดียว โดยการกำหนดราคาต้องเหมาะสมในเวลาที่เหมาะสมและกองทุน WHART ได้ตั้งกรอบให้เหมาะสมแล้ว ซึ่งหากพิจารณาเอกสารจะพบว่ามีการคาดการณ์เรื่องรายได้ไว้เช่นกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ก็ต้องดำเนินการเช่นเดียวกัน และหากเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุน WHART ก็จะทำเป็นการทำในลักษณะเดิม

(2) คุณประภาสีย์ เหมสถาปัตย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า เนื่องจากการเพิ่มทุนครั้งนี้มีผลตอบแทนใกล้เคียงกับกรณีที่กองทุน WHART ไม่เพิ่มทุน จึงขอทราบเหตุผลที่ชื่อทรัพย์สินมาเพิ่มทุนเพราะทำให้เกิดหนี้สินแต่ผลตอบแทนกลับใกล้เคียงกับกรณีการไม่เพิ่มทุน

ประธานฯ ชี้แจงว่า เมื่อพิจารณาจากภาวะปัจจุบันจะพบว่า อาจมีการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปีบางปีจะติดลบ แต่หากติดตามแต่ละปีจะคาดการณ์ได้ว่าราคาอสังหาริมทรัพย์น่าจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่ดินที่กองทุน WHART ถือกรรมสิทธิ์อาจจะมีราคาเพิ่มขึ้นในระยะยาว ไม่ใช่ในระยะปีหรือสองปี ดังนั้น การที่กองทุน WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในทรัพย์สินเป็นจำนวนมาก ทำให้มั่นใจว่ามูลค่าของทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม ส่วนเรื่องการขายทรัพย์สิน เนื่องจากกองทุน WHART อยู่ในธุรกิจให้เช่าซึ่งมีความไม่แน่นอนและต้องหาผู้เช่าอยู่เสมอ การกระจายพื้นที่และประเภทธุรกิจของผู้เช่าย่อมเพิ่มโอกาสการหาผู้เช่าได้มากขึ้นและย่อมเป็นการกระจายโอกาสที่จะได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า การพิจารณาขายมูลค่าทรัพย์สิน มีประโยชน์จากการดังกล่าวหลายประเภท มิใช่เพียงแต่เพิ่มผลตอบแทน (Return) ในการลงทุนเท่านั้น ในการพิจารณาการลงทุนนั้น ผู้จัดการกองทุนทรัสต์พิจารณาเรื่องของผลตอบแทนและความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ การพิจารณาผลตอบแทนไม่ได้พิจารณาแค่ว่ามีรายได้เท่าใด แต่ต้องพิจารณาถึงรายจ่ายด้วย

4

หากพิจารณามูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จะพบว่า กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินเพียงประมาณ 160,000 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 5,000,000,000 บาท แต่ปริมาณทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เพิ่มขึ้นมาทุก ๆ ปี จนกระทั่งปัจจุบัน ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินรวมมูลค่าประมาณ 36,000,000,000 บาท ถึง 37,000,000,000 บาท และมีพื้นที่ให้เช่าจาก 160,000 ตารางเมตร เพิ่มเป็นกว่า 1,000,000 ตารางเมตร ซึ่งช่วยให้ผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงมากขึ้น หากกองทรัสต์มีพื้นที่เช่ามีเพียง 160,000 ตารางเมตร ย่อมประสบปัญหาการพึ่งพิงรายใหญ่เพียงไม่กี่ราย เช่น หากลูกค้ารายใหญ่ออกไปรายหนึ่ง ย่อมเกิดปัญหาและไม่มีรายได้ส่วนอื่นมาเติม ประการที่สอง คือ เมื่อกองทรัสต์ WHART ใหญ่ขึ้น ย่อมมีอำนาจต่อรองมากขึ้นในหลาย ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการเจรจาต่อรองกับซัพพลายเออร์ (Supplier) หรือเจ้าหนี้ต่าง ๆ โดยกองทรัสต์ WHART สามารถต่อรองเรื่องดอกเบี้ยได้ดี เช่น การออกหุ้นกู้ หากกองทรัสต์มีขนาดการลงทุนเพียง 4,000,000,000 บาท ถึง 5,000,000,000 บาท กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ หรือหากออกหุ้นกู้ได้ก็อาจได้อัตราดอกเบี้ยสูง แต่หากเป็นกองทรัสต์ขนาดใหญ่ ย่อม ทำให้กองทรัสต์สามารถออกหุ้นกู้ได้ทุก ๆ ปี หรือ 2 ถึง 3 ปีต่อครั้ง โดยตลาดของหุ้นกู้อาจตอบรับดีและได้รับอัตราดอกเบี้ยที่ดี และกองทรัสต์ WHART ยังสามารถนำอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ไปต่อรองกับธนาคารได้ เพื่อให้ดอกเบี้ยกู้ยืมเงินต่ำลง เช่น วันที่กองทรัสต์ WHART เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารเสนอให้แก่กองทรัสต์ WHART อยู่ที่ร้อยละ 4.4 แต่ ณ ปัจจุบัน เหลือประมาณร้อยละ 3 ซึ่งลดลงไปร้อยละ 1.4 - 1.5 หรือหากพิจารณาในแง่ของสภาพคล่องจะพบว่ากองทรัสต์ขนาดเล็ก ซึ่งมีขนาดการลงทุนประมาณ 1,000,000,000 บาท ถึง 5,000,000,000 บาท มีจำนวนมาก แต่กองทรัสต์ขนาดใหญ่ที่มีขนาดการลงทุนเกิน 30,000,000,000 บาท มีเพียง 4 - 5 กอง ทำให้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดของนักลงทุนซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ลงทุนเช่นกัน

คุณประภาสีย์ เหมสถาปัตย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า ผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์ใดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART เสนอขายหน่วยทรัสต์ในราคาเกิน 10 บาทต่อหน่วย เมื่อคิดผลตอบแทนแล้วอาจเหลือเพียงร้อยละ 3 ในปี 2561 กองทรัสต์ WHART ได้จ่ายปันผล 0.639 บาทต่อหน่วย ไม่รวมการลดทุน เมื่อพิจารณาราคาซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งแรกย่อมถือได้ว่าได้ผลตอบแทนร้อยละ 6.39 อย่างไรก็ตาม ตนอาจพิจารณาไม่จ้องซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เนื่องจากพิจารณาแล้วว่าราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายอาจจะเสนอขายในราคา 14 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในปี 2561 อาจเหลืออัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 4 เท่านั้น คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าการพิจารณาของซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมหรือไม่ ควรพิจารณาจากสภาวะตลาด ณ ขณะนั้นประกอบด้วยว่าเป็นเช่นไร สมมติเช่น ปัจจุบันราคาตลาด 15 บาท หากต่อมากองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ราคา 14 บาท โดยมีส่วนต่างกับราคาตลาดให้ประมาณร้อยละ 10 สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม เช่นนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมประสงค์จะไปซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในตลาดรอง ณ ขณะนั้นต้องซื้อที่ราคา 15 บาทต่อหน่วย แต่หากซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนจะได้ในราคา 14 บาทต่อหน่วย จะเห็นได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าผู้ที่ไม่ได้เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมพอสมควร อย่างไรก็ตาม สำหรับราคาขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ นั้นต้องพิจารณาต่อไปเช่นกัน

4

คุณอรรถวิทย์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การพิจารณาผลตอบแทน ควรพิจารณาโดยนำผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) มาหารด้วยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งหากพิจารณาจากประมาณการ DPU ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (Post-Transaction DPU) จะส่งผลดีกว่ากรณีที่ไม่ได้มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น เมื่อประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์มีส่วนลดจากราคาตลาด ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับก็จะสูงขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าไปซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ซึ่งคือข้อดีของการลงทุน

เมื่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น การกระจายความเสี่ยงในประเภททรัพย์สินและผู้เช่าก็สูงขึ้น อันเป็นการลดการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง ย่อมส่งผลให้ผลประกอบการ (Performance) ของกองทรัสต์ที่ผ่านมามีอยู่ในระดับดี หากพิจารณาจากอัตราค่าเช่า (Opportunity Rate) พบว่ามีอัตราค่าเช่าอยู่ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์ WHART มีผลประกอบการ (Performance) ดีกว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในภาพรวม

คุณประภาส เหมสถาปัตยกรรม สอบถามเพิ่มเติมว่า หากนำเงินไปลงทุนเพิ่มแล้วได้ปันผลเพียงร้อยละ 4 ตนอาจพิจารณาการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่จ่ายเงินปันผลมากกว่า

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ซึ่งมีผลประกอบการดี และมีความเสี่ยงต่ำ ณ ปัจจุบัน จะให้ผลตอบแทน (Yield) ที่ประมาณร้อยละ 4 - 5 อย่างไรก็ตาม มีกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอื่นหรือกองทรัสต์ที่ราคาต่อหน่วยตกลงมากๆ เหลือเพียง 5-6 บาทต่อหน่วย ก็อาจให้ผลตอบแทน (Yield) ถึงร้อยละ 6 - 10 แต่ความเสี่ยงก็จะต่างกัน ซึ่งผู้ลงทุนก็ต้องยอมรับความเสี่ยงอีกแบบ และนักลงทุนต้องพิจารณาว่าการลงทุนแบบใดเหมาะสมกับความต้องการของตน

(3) คุณภานุทัต ประสิทธิธนา ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) ประเด็นแรก เหตุใดโครงการ Unilever เป็นพื้นที่ส่วนที่ไม่ได้เข้าลงทุนในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งหากกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนตั้งแต่การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ราคาอาจจะต่ำกว่าที่ กำลังจะเข้าลงทุนในปัจจุบัน

(ข) ประเด็นที่สอง เหตุใดที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณประเมินราคาสูงกว่าราคาที่คุณประเมินราคาอิสระทั้งสองรายได้ประเมินไว้ และมีการคิดอัตราคิดลด (Discount Rate) ประมาณร้อยละ 6 ซึ่งค่อนข้างที่จะสูง

(ค) ประเด็นที่สาม โครงการ WHA Daiwa มีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่และสัญญาเช่าของอาคาร A1 A3 และ A5 จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2563 โดย WHA ตกลงชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ WHART จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้มีผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว

4

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงสรุปได้ดังนี้

(ก) ประเด็นแรก แม้งกองทุน WHART มีความตั้งใจจะเข้าลงทุนตั้งแต่การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แล้ว แต่ทางกลุ่ม Unilever ยังไม่พร้อมที่จะให้ความเห็นชอบกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ได้มีการดำเนินการเจรจาเป็นระยะเวลาเกือบ 2 ปี โดยกลุ่ม Unilever ให้ความเห็นชอบกับการเข้าลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้

(ข) ประเด็นที่สอง ในระยะเวลา 4 - 5 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินประมาณร้อยละ 7 - 10 โดยในปีที่กองทุน WHART จะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ประมาณร้อยละ 10 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาผลตอบแทนของทรัพย์สินที่จะได้รับหรือพิจารณาราคาต่อตารางเมตรของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ราคาจะใกล้เคียงกับราคาของทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุน WHART ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรก (IPO)

(ค) ประเด็นสุดท้าย สำหรับโครงการ WHA Daiwa ปัจจุบันมีผู้เช่าบางรายที่แจ้งแล้วว่า จะต่อสัญญาเช่า และมีบางอาคารที่อยู่ระหว่างการเจรจาซึ่งน่าจะเจรจาเสร็จสิ้นในเดือนตุลาคม 2562 ก่อนวันที่กองทุน WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนไม่เกินวันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้น ผู้จัดการกองทุนจะมีเวลาเจรจากับผู้เช่าอีก 4 - 5 เดือน จึงค่อนข้างมั่นใจว่าอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ในโครงการ WHA Daiwa จะสูงขึ้น เมื่อพิจารณาตลาดในพื้นที่บางนา อัตราการเช่า (Occupancy) เฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 94 - 95 กล่าวคือ ในทรัพย์สินประเภทเดียวกับที่กองทุน WHART จะเข้าลงทุนมีอุปสงค์ (Demand) ค่อนข้างดี จากประสบการณ์ในปีที่แล้ว พื้นที่เช่าบริเวณบางนามีสัญญาเช่าสัญญาหนึ่งซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 45,000 ตารางเมตร ได้ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญา ผู้จัดการกองทุนใช้ระยะเวลา 3 - 6 เดือน ในการหาผู้เช่าผู้เช่ารายใหม่เข้ามาประมาณ 40,000 กว่าตารางเมตร ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวใกล้เคียงกับระยะเวลาที่กองทุน WHART มีอยู่นับจากที่ผู้ถือประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่กองทุน WHART จะเข้าลงทุน และหากปรากฏว่าผู้เช่าไม่มาทำสัญญาเช่าตามนัด แต่กองทุน WHART ได้ลงทุนไปแล้ว WHA จะช่วยชำระค่าเช่าในพื้นที่ว่างดังกล่าว เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า แต่พื้นที่เช่าใดมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าไม่ถึง 1 ปี นับจากวันที่กองทุน WHART ลงทุน WHA จะช่วยชำระค่าเช่าให้พื้นที่ดังกล่าวเปรียบเสมือนมีผู้เช่าไปอีก 1 ปี อันเป็นหลักการที่ปฏิบัติมาตลอด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งให้ทราบว่าในการนับคะแนนเสียงในวาระที่ 2 นี้ จะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิ



การเช่าช่วง หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,481,585,432 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 99.9999 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0000 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 4 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 426,230,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,880,250,000 บาท โดยเงินที่จะใช้ในการลงทุนจะมาจาก 3 ส่วน ดังนี้

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 426,230,000 หน่วย
- (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินระยะยาวและระยะสั้นรวมกันไม่เกิน 1,670,000,000 บาท แบ่งเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,650,000,000 บาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 20,000,000 บาท
- (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 40,000,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ เช่น การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

9

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งที่ 4 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

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

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 4 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 426,230,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม โดยเมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 2,248,454,220 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,674,684,220 หน่วย และกองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่ามาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม โดยตามกฎของ ก.ล.ต. มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ตามที่อธิบายเบื้องต้น

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในวาระที่ 3 นี้การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4

มติที่ประชุม

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

| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,481,585,432 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 99.9999 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0000 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะเป็นเรื่องวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA เพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ เช่น สัญญากู้ยืมบางสัญญามีข้อความที่ระบุหน้าที่ให้กลุ่ม WHA ต้องถือหน่วยในกองทรัสต์ WHART ร้อยละ 15 เนื่องจากทางธนาคารต้องการให้มั่นใจว่ากองทรัสต์นี้มีคนดูแล ซึ่งธนาคารพิจารณาว่า WHA ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่มีหน้าที่สำคัญ และมีศักยภาพที่ดีในการจัดการ ปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART WHA ก็เป็นผู้ดูแลเรื่องของการบำรุงรักษาอาคาร การบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการหาผู้เช่ารายใหม่ และการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิม และทำหน้าที่ได้ดี

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามตามที่สรุปดังนี้



ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า เหตุใดต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ให้แก่ WHA เนื่องจาก WHA ในฐานะผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 15 ย่อมได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 15

คุณปิยะพงษ์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า หากพิจารณาในวาระที่ 5 ซึ่งพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดสัดส่วนการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 มิได้กำหนดให้ได้รับการจัดสรรในสัดส่วนร้อยละ 100 จึงเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมเพื่ออนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA โดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินอีกครั้งว่าควรกำหนดสัดส่วนใดในการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยในอดีตเคยมีการจัดสรรให้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 70 - 100 แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขออนุมัติที่ประชุมให้กำหนดอัตราส่วนไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ก่อน เพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินการ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 พิจารณา อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 พิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในมติดังกล่าว)

| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,442,849,128 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 97.3854 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 38,736,304 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 2.6145 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

9

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยยวทรัพย์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และการนำหน่วยยวทรัพย์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พิจารณา โดยจะเป็นเรื่องการพิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยยวทรัพย์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแบบที่ 1 กล่าวคือ วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยยวทรัพย์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และการนำหน่วยยวทรัพย์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยยวทรัพย์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยยวทรัพย์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยยวทรัพย์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยยวทรัพย์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้งตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละ สิทธิไม่จองซื้อหน่วยยวทรัพย์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้งก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยยวทรัพย์ในส่วนที่ 1 นี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยยวทรัพย์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยยวทรัพย์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร ในเวลาพร้อมกันหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยยวทรัพย์ส่วนที่ 3 หรือไม่ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยยวทรัพย์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยยวทรัพย์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยยวทรัพย์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

4

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

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควรตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

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

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใด หรือ กลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์

4

ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา ญี่ปุ่น แคนาดา หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร เนื่องจากกฎหมายที่กำกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของประเทศผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นอาจสร้างภาระค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นต่อกองทรัสต์ WHART อันเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับ

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไร และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เสร็จจากรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

(5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามตามที่สรุปดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สอบถามและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งใช้คำว่า "ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50" แต่ดำเนินการจัดสรรจริงตั้งแต่ร้อยละ 50 - 70 และมีการกำหนดแนวทางให้ WHA มีส่วนในการเข้ามาร่วมรับผิดชอบในกองทรัสต์ WHART ตามที่สัญญาทางการเงินได้กำหนดให้ WHA ต้องถือหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น หากกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 100 หน่วย WHA ควรได้รับการจัดสรรร้อยละ 15 ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 85 ควรกำหนดให้ผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมด หากมีสัดส่วนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมจึงจะไปเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัดหรือบุคคลธรรมดาทั่วไป

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าในการเพิ่มทุนทุกครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไรก็ตามไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป

4

เฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) แต่เมื่อดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จริง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมได้รับการจัดสรรถึงร้อยละ 70 - 100 มิใช่ร้อยละ 50 - 70 โดยมีการจัดสรรให้ในอัตราร้อยละ 70 คราวหนึ่ง และในอัตราร้อยละ 100 สำหรับคราวที่เหลือทั้งหมด

สำหรับ WHA หากพิจารณาสัดส่วนการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ร้อยละ 50 จะพบว่า WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในสัดส่วนร้อยละ 15 จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพียงร้อยละ 7.5 เท่านั้น โดย WHA ต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมอีกร้อยละ 7.5

เหตุที่ผู้จัดการกองทรัสต์ขออนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) เนื่องจากประสบการณ์การเพิ่มทุน 4 ครั้งที่ผ่านมา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ประมาณร้อยละ 60 - 77 เท่านั้น ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้กำหนดสัดส่วนที่ร้อยละ 100 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้จนครบถ้วน และอาจส่งผลให้ได้รับเงินลงทุนไม่พอกับราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว กองทรัสต์ WHART จะมีเวลาประมาณ 1 เดือน ในการระดมทุนดังกล่าว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เกณฑ์ดังกล่าวเป็นเกณฑ์ที่กำหนดไว้เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ เนื่องจากที่ผ่านมาผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อสูงสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 และหากดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ละส่วนจะส่งผลให้ระยะเวลาการจัดสรรยาวนานเกินไปอันจะส่งผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในระยะเวลาที่ต่างกันด้วย ในการจัดสรรธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินจะพิจารณาจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้เหมาะสมอีกครั้งหนึ่ง อย่างไรก็ตาม นโยบายของกองทรัสต์ WHART คือการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นอันดับแรก

(2) คุณประภาณี เหมสถาปัตย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เหตุใดกองทรัสต์ WHART จึงไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามจำนวนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแต่ละรายต้องการ แม้ว่าจะเป็นการจองเกินสิทธิที่ตนได้รับจัดสรรก่อน และหากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจึงนำไปเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป

คุณรวีรัตน์ รับข้อเสนอนេះของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปพิจารณา และชี้แจงเพิ่มเติมว่าที่ปรึกษาทางการเงินพยายามให้สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมก่อนเป็นอันดับแรก โดยสำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้แล้วนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินในฐานะผู้จัดการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราร้อยละ 100 อย่างไรก็ดี หลังจากช่วงการใช้สิทธิจองซื้อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้วนั้น ก็มีอุปสงค์ของนักลงทุนรายใหม่ต่อหน่วยทรัสต์ของ WHART เข้ามาเพิ่มเติม ทั้งนี้สำหรับการจัดสรรนั้นต้องพิจารณาสถานการณ์ ณ เวลานั้นๆ ที่มีต่อหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ด้วย

9

ประธานฯ ชี้แจงเกี่ยวกับการจองซื้อเกินสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมต่อไปว่า หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีหน่วยทรัสต์อยู่เดิมจำนวน 10,000 หน่วย ท่านย่อมมีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสิทธิจำนวน 10,000 หน่วย แต่หากผู้ถือหุ้นทรัสต์จองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวน 20,000 หน่วย ซึ่งมีส่วนที่จองซื้อเกินมาอีก 10,000 หน่วย ส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิมาต้องถือเป็นสิทธิของผู้จัดสรรที่ต้องดำเนินการจัดสรรเพิ่มเติม เป็นต้น และขอรับข้อเสนอของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับวิธีการจัดสรรต่อไป

(3) คุณสมศักดิ์ กนกภากรณ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ราคาหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้กับประชาชนทั่วไปจะเท่ากับราคาหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ราคาหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้กับประชาชนทั่วไปและราคาหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมนั้น ราคาเท่ากัน

คุณคุณสมศักดิ์ กนกภากรณ์ แนะนำว่าการกำหนดให้ราคาหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้กับประชาชนทั่วไปและราคาหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมเท่ากันนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ต่ำลง

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายเดิมและนักลงทุนรายใหม่ควรเป็นราคาเดียวกัน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาเสนอขายในราคาต่ำกว่าราคาตลาด (Discount)

(4) คุณนันทิตา ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง แสดงความเห็นว่าคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมยอมเสียประโยชน์ เพราะราคาของหน่วยทรัสต์จะลดลงเนื่องจากจำนวนหน่วยทรัสต์มากขึ้น (Dilute) จึงเห็นควรให้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดโดยเป็นราคาที่พอสมควรและสมควร

ประธานฯ รับเรื่องดังกล่าวไว้พิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติสำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กระทำการต่าง ๆ ดังที่คุณปิยะพงศ์ชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระนี้การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ



จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในมติดังกล่าว)

| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,427,758,336 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 96.3668 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 53,827,096 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 3.6331 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,670,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินอยู่ประมาณ 9,500,000,000 บาท สำหรับการกู้ยืมเงินครั้งนี้กองทรัสต์ WHART จะมีการเพิ่มวงเงินกู้อีก 1,670,000,000 บาท แบ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาวประมาณไม่เกิน 1,650,000,000 บาท และวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 20,000,000 บาท ส่งผลให้วงเงินกู้ทั้งหมดมีอยู่ประมาณ 11,190,000,000 บาท ซึ่งสัดส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART จะยังคงไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ที่ผ่านมากองทรัสต์ WHART ได้คงสัดส่วนการกู้ยืมเงินประมาณร้อยละ 28 - 29 ของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังจากการอนุมัติการกู้ยืมเงินในวาระนี้ กองทรัสต์ WHART ก็ยังคงสัดส่วนเงินกู้ยืมอยู่ที่ประมาณไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการ

4

ดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อย่างไรก็ตามรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณปิยะพงศ์จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัด การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้กู้ยืมที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(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 ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม 1) และ/หรือ 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การขออนุมัติวงเงินกู้ยืมจำนวน 1,670,000,000 บาท นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 4,880,250,000 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์วางแผนที่จะนำเงินจำนวนดังกล่าวมาใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นหลัก โดยพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำที่สุด ซึ่งส่วนแรกเป็นการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และส่วนที่สองเป็นการกู้ยืม แต่อย่างไรก็ดีจำนวนเงินกู้ยืมนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนเงินที่ได้มาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,670,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็น



เงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ดีดั่งที่คุณปิยะพงศ์ ชีแจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามตามที่สรุปได้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART สามารถขายหน่วยเพิ่มทุนครั้งนี้ได้ทั้งหมด ซึ่งคำนวณเป็นเงินประมาณจำนวน 4,880,250,000 บาท กองทรัสต์ WHART ย่อมไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้เงินอีก จำนวน 1,670,000,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ มีผู้จองซื้อไม่ครบทั้งหมด กองทรัสต์ WHART ก็มีความจำเป็นต้องใช้เงินกู้ยืมแทนเงินลงทุนส่วนที่ขาดไป ทั้งนี้ วงเงินกู้ยืมที่ขออนุมัติจำนวน 1,670,000,000 บาท ซึ่งเป็นวงเงินสูงสุดที่ขออนุมัติในครั้งนี้ โดยมีระยะเวลาการกู้เป็นระยะเวลา 1 ปี ใช่หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชีแจงว่า ราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 4,880,250,000 บาท ต้องชำระให้แก่ผู้ขายจำนวนไม่เกิน 4,880,250,000 บาท และชำระภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมให้แก่กรมที่ดินด้วยอีกส่วนหนึ่ง โดยเงินลงทุนดังกล่าวมีที่มาสามส่วนหลัก คือ เงินที่จะได้รับมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เงินกู้ยืมจากธนาคารอีกส่วนหนึ่ง และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่จะได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ย่อมขึ้นอยู่กับว่ากองทรัสต์ WHART จะเสนอขายกี่หน่วย และเสนอขายหน่วยละกี่บาท หากจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงพอต่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ก็อาจไม่มีความจำเป็นต้องกู้เงินเลย แต่หากกองทรัสต์ไม่กู้ยืมเงินอัตราผลตอบแทน (Yield) ก็จะลดลง เนื่องจากการกู้ยืมเงินจะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้น ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหน้าที่พิจารณาว่า ณ วันที่จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ในจำนวนเท่าใดและเสนอขายในราคาเท่าใด รวมถึงพิจารณาว่าควรกู้ยืมเงินในจำนวนเท่าใด จึงต้องขอให้มีการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกินที่ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แน่นอน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้ โดยประธานฯ ชีแจงเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 6 นี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับคะแนนรวมเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)



| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,743,785,801 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 99.9999 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0000 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างใด

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 7 นี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในมติดังกล่าว)



| | | | | | |
|---|-------------|---------------|-------|---------------|---------|
| - | เห็นด้วย | 1,481,585,432 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 99.9999 |
| - | ไม่เห็นด้วย | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0000 |
| - | งดออกเสียง | 669 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.0001 |

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 17.20 น.



(นายกำธร ตติยกวี)

ประธานที่ประชุม

4