



รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เวลา 13.00 น. ณ ชั้น 8 อาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 ("ที่ประชุม" หรือ "ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์") ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART และผู้แทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | | |
|-----|-----------------------------|---------------|
| (1) | คุณจรีพร จาตุศรีกุล | ประธานกรรมการ |
| (2) | คุณสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย | กรรมการ |
| (3) | คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ | กรรมการอิสระ |

ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | | |
|-----|------------------------|----------------------------|
| (1) | คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| (2) | คุณอนุวัฒน์ จาตุศรีกุล | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |

2. ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| (1) | คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิษ | |
|-----|--------------------------|--|

3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด)

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| (1) | คุณวิทวัส อัจฉริยวณิช | รองกรรมการผู้จัดการ |
| (2) | คุณสุนิดา มีชูกุล | ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 |

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ตั้งแต่วันระ จ้าหน้าที่รับคำถามจะนำคำถามมาส่งให้ทีมงาน และส่งต่อให้เลขานุการฯ อ่านคำถาม และ ประธานจะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว

2. เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ จะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในวาระนั้นๆ

3. สำหรับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ จะถือว่า ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่นั่นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ

4. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกราย มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ

5. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เลขานุการฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 24 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 13,360,566 หน่วย และโดยการรับมอบฉันทะจำนวน 405 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,737,638,456 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเข้าร่วมประชุม ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 429 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,750,999,022 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.5422 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 2,554,629,507 หน่วยครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมเพื่อพิจารณา ลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)
- โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 8 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 8 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไปก่อนหน้านั้น (โดยไม่รวมวาระที่ 1 และวาระที่ 7) ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่ เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา แต่จะนำเสนอ วาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้คุณณฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระนี้

คุณณฤมล ตันตยาวิทย์ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งสำเนารายงานการ ประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้ส่งให้ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตาม สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 แล้ว

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีข้อซักถาม สรุปคำถาม และคำตอบได้ดังนี้

คุณภาณุ ตั้งพลสินธนา ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การประชุมครั้งนี้เป็นการ ประชุมในเรื่องสำคัญ ซึ่งวันเวลาที่จัดประชุมอยู่ในช่วงปลายสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเห็นว่าควรจัดในที่สถานที่ที่ใหญ่กว่านี้ และควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน สามารถสอบถามได้อย่างเต็มที่ แทนการเขียนใส่ในกระดาษ ทั้งนี้ โรงแรมบางแห่งได้เปิดให้บริการแล้ว โดยเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านมา ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้เข้าร่วมการประชุมของบริษัทอื่นที่จัดขึ้นที่โรงแรม

ประธานฯ ได้กล่าวขอภัยในความไม่สะดวกในการประชุมวิสามัญนี้ โดยในระหว่างขั้นตอนการ เตรียมการจัดประชุมวิสามัญครั้งนี้นั้น สถานการณ์ยังไม่มีความชัดเจนว่าจะสามารถใช้ห้องประชุมในโรงแรมเป็นสถานที่ จัดประชุมได้หรือไม่ จึงได้พิจารณาจัดประชุม ณ อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์นี้ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของ วิธีการที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินถามคำถามนั้น ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสามารถถามคำถามได้ตลอดการประชุม โดย ขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเขียนคำถามในกระดาษแทนการสอบถามทางไมโครโฟน เพื่อเป็นการป้องกันการแพร่ เชื้อผ่านทางไมโครโฟน และความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกท่านที่สละเวลาเข้าร่วมประชุม

เมื่อไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม เลขานุการฯ จึงชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	2,082,324,058	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.3767
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	100,937,876	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.6233

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นในการใช้งานอาคารดังกล่าว และพิจารณานุมัติแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 3 โครงการ ดังต่อไปนี้

- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
- (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
- (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 และคุณนฤมลได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ดังนี้

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ โดย 2 โครงการแรก ตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และโครงการที่ 3 ตั้งอยู่ที่อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีพื้นที่รวมประมาณ 128,789 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด

- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) มีผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัท ฮอนด้า ไลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งให้บริการเก็บสินค้าประเภทชิ้นส่วนอุปกรณ์ในอุตสาหกรรมยานยนต์
- (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) มีผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด ซึ่งจะใช้คลังสินค้านี้เป็นศูนย์กระจายสินค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน (Home Appliances) ทั่วประเทศ
- (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มีผู้เช่าหลายราย ซึ่งผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ที่บริหารจัดการคลังสินค้าและกระจายสินค้าแบรนด์ 3M, บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าในโครงการเฟสที่ 2 ต่อขยายจากเฟสแรกที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในปีที่แล้ว และ บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะใช้อาคารเป็นศูนย์กระจายสินค้าแบบ Consolidated ที่จะเป็นทั้งพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์ซ่อม และศูนย์ปฏิบัติการ

สำหรับรายละเอียดของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่าเป็นคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 โดยกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนโครงการนี้ในรูปแบบกรรมสิทธิ์หรือ Freehold ในที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 19,599 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และพื้นที่ลานจอดรถทั้งหมด 3,055 ตารางเมตร นอกจากนี้ อายุสัญญาเช่าในโครงการคงเหลือประมาณ 4 ปี 7 เดือน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

สำหรับรายละเอียดของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่าเป็นโครงการประเภท Built-to-Suit มีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 77 อย่างไรก็ตาม ในส่วนของพื้นที่ที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 23 ของโครงการนี้ เจ้าของทรัพย์สินกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้า ซึ่งคาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในเร็ว ๆ นี้ โดยที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน และ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 44,783 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 35 ของทรัพย์สินที่จะ

ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ส่วนพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ได้แก่ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 4 ปี 4 เดือน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

สำหรับรายละเอียดของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการนี้ เป็นเฟสที่ 3 (โดยก่อนหน้านี้ได้ลงทุนบางส่วนในโครงการนี้ไปแล้ว 2 ครั้ง คือ ในปี 2561 และปี 2562) ซึ่งเป็นโครงการประเภท Built-to-Suit จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร D, I, F, G และมีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 80 (คือประมาณ 3 อาคาร และอีกครึ่งหนึ่งของอาคารที่เหลือ) อย่างไรก็ตามในส่วนของพื้นที่ร้อยละ 20 ที่เหลือ (ครึ่งหนึ่งของอาคาร G) เป็นพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของผู้เช่าราย บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้เช่าอาคาร G ครึ่งหนึ่งอยู่แล้ว และคาดว่าจะขยายเพิ่มพื้นที่ในปีหน้า โดยที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าช่วง สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร เป็นระยะเวลา 23 ปี และลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง มีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 64,407 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 50 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้

จากข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้เลือกลงทุนมีจุดเด่นอยู่หลายประการ ข้อแรก คือ ความหลากหลายของกลุ่มผู้เช่า ซึ่งมีการกระจายตัวในแง่ของประเภทการสัดส่วนรายได้ที่ค่อนข้างดี ทำให้กองทรัสต์ WHART มีการกระจายความเสี่ยงทั้งในแง่ที่มาของรายได้และลดการกระจุกตัวของกลุ่มผู้เช่าได้ดีขึ้นและ โครงการที่ลงทุนเพิ่มในครั้งนี้เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit ทั้งหมดซึ่งทำให้สัดส่วนอาคารประเภท Built-to-Suit เพิ่มสูงขึ้นภายหลังจากลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ซึ่งจะสอดคล้องกับนโยบายหลักในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และจุดเด่นสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ สัญญาเช่าของกลุ่มผู้เช่ามีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถึง 6.6 ปี ซึ่งถือเป็นระยะเวลาการเช่าที่ค่อนข้างยาว และหากลูกค้าใช้สิทธิ Option to Renew ตามสัญญาเช่าที่ลูกค้ามีจะทำให้ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ยมากถึง 8 ปี ซึ่งสามารถเพิ่มความมั่นคงของรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์ WHART ได้เป็นอย่างดี

ต่อมา คุณณฤมลได้อธิบายภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสรุปได้ว่า ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 1,283,350.60 ตารางเมตร ซึ่งหลังจากที่ได้มีการลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าภายใต้การบริหารเพิ่มขึ้นอีกประมาณร้อยละ 10 รวมเป็นประมาณ 1,412,139.60 ตารางเมตร โดยอัตราการใช้พื้นที่ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 91 (ไม่รวม Undertaking) ซึ่งจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราการใช้พื้นที่ปัจจุบัน โดยอาจพิจารณาได้ว่ากองทรัสต์ WHART สามารถรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ได้ในระดับมากกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด

ในด้านการแบ่งพื้นที่ตามประเภทอาคาร ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 57 ในครั้งนี้กองทรัสต์ WHART จะทำการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนของอาคารประเภท Built-to-Suit เพิ่มเป็นประมาณร้อยละ 61

ในส่วนของรูปแบบการลงทุน กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 63 เป็นกรรมสิทธิ์ และในส่วนของประเภททรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 87 และทรัพย์สินประเภทโรงงาน มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 13

ในด้านของการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทำให้มีการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่าดีขึ้น ผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจ 3PL และ FMCG ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่า 2 ลำดับแรก แต่มีสัดส่วนที่ลดลง กลุ่มธุรกิจ E-Commerce เป็นภาคธุรกิจที่มีการเติบโตเป็นอย่างมากในช่วงปีที่ผ่านมา โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในกลุ่มธุรกิจนี้ โดยในปีนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น ส่วนหนึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีผู้เช่าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจ E-Commerce ทำให้ผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจ E-Commerce จะมีสัดส่วนเพิ่มเป็นประมาณร้อยละ 6 ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้แล้ว

ในเรื่องของระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของลูกค้ำคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 3 ปี เมื่อคำนวณเฉลี่ยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 6.6 ปี ทำให้ภายหลังจากลงทุนเพิ่มเติมจะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 3.3 ปี และหากรวม Option to Renew ด้วย จะทำให้มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าคงเหลือเฉลี่ยโดยประมาณเกือบ 4 ปี

ในการนี้ คุณนฤมลชี้แจงเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3

โดยคุณนฤมลได้สรุปรายละเอียดราคาประเมินของแต่ละโครงการ โดยโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) มีราคาประเมินต่ำสุดที่ 531,570,000 บาท โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) มีราคาประเมินต่ำสุดที่ 901,660,000 บาท และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มีราคาประเมินต่ำสุดที่ 1,506,740,000 บาท เมื่อรวมมูลค่าตามราคาประเมินต่ำสุดทั้ง 3 โครงการ อยู่ที่ประมาณ 2,939,970,000 บาท โดยที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทั้ง 3 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 3,233,967,000 บาท (เงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ประมาณร้อยละ 10

ทั้งนี้ คุณนฤมลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ 11-12 ดังนี้

(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 6 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (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 ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4

คุณนฤมลได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขของการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นไปตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ คุณนฤมลได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุภูมิภาคอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 12 – 13 ดังนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 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 สัญญาโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำกร และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) (2) และ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

(5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

คุณณฤมล ได้ขอให้คุณจรรย์ง อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

คุณจรรย์งแถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)

- ข้อดีในการทำรายการ

เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน อีกทั้งประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มขึ้นจาก 0.78 บาทต่อหน่วย เป็น 0.79 บาทต่อหน่วย รวมถึงเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และความสะดวกตัวในการดำเนินการต่างๆ ในการบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ต่ำกว่าของการลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ข้อด้อยในการทำรายการ

เป็นการเพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามก็ดี อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อสินทรัพย์รวม (IBD / Total Assets) ภายหลังการเข้าทำรายการ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.49 ซึ่งยังคงเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 โดยผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม ที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 จะมี Dilution สูงสุดไม่เกินร้อยละ 9 รวมถึงความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ เช่น ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง อย่างไรก็ตามก็ดี จากการลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ทุกครั้ง นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณีผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด โดยมีต้องจ่ายเงินชดเชยใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ WHART อีกทั้งความเสี่ยงจากภาระหน้าที่เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART กรณีรับโอนสิทธิการเช่าหรือการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของ WHART ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้ ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยของกรณีทรัพย์สินเดิมของ WHART อยู่ที่ 0.78 บาทต่อ

หน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จะเพิ่มขึ้นเป็น 0.79 บาทต่อหน่วย ภายใต้อสมมติฐานที่สำคัญ คือ ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับ 3,233.97 ล้านบาท และออกหน่วยและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 241.43 ล้านหน่วย และ/หรือ กู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาในการการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อพิจารณาตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ (1) บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และ (2) บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่า ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ 2,939.97 ล้านบาท โดยเทียบกับราคาที่ใช้ทำรายการอยู่ที่ 3,233.97 ล้านบาท ถือว่าราคาเข้าทำรายการสูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10

ทั้งนี้ คุณจึงยังได้สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยอ้างอิงจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีถึงวันสิ้นสุดสัญญา คิดลดโดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 6.51 และได้วิเคราะห์ค่าความไว โดยมีช่วงราคาประเมินอยู่ที่ 3,158.31 – 3,374.45 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีราคาที่เหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พิจารณาร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ และเห็นว่า เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการ ช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งมีได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงชำระค่าเช่าอาคารที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราที่กำหนดเป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี และในวันโอนกรรมสิทธิ์และก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน (เว้นแต่การจดทะเบียนภาระจำยอมแก่ที่ดินข้างเคียงของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)) หรือมีข้อพิพาทใดๆ และหากสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว และ WHA ตกลงไม่แข่งขันกับกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย WHA ต้องเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แก่ลูกค้าก่อน

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังจากการลงทุน ซึ่งช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สิน รายได้ และมูลค่าตามราคาตลาดเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ และประมาณการอัตรา

ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ประสิทธิภาพการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในปัจจุบัน โดยที่ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคาขายคืนธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด และเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลง กันก่อนการเข้าทำรายการ และเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

เรื่องที่ 2 การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- ข้อดีในการทำรายการ

สร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพิ่มเติมได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อีกทั้งก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการ ดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ กองทรัสต์ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว และอัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนสอดคล้องกับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่นและกองทรัสต์ WHART ใน ปัจจุบัน

- ข้อดีในการทำรายการ

เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำ หน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเกิดมูลค่าการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHAREM เพิ่มเติมจาก ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเห็นว่าข้อกำหนดต่างๆ ช่วยให้ กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหา ประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ช่วย ควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ รวมทั้งเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดมีความคล้ายคลึงกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งที่ผ่านมา เช่น

- อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
- ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น ไม่ เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ WHART

- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกๆ 3 ปี ของวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในการทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

ด้วยเหตุผลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีความเหมาะสม ดังนั้นท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงควรอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

เรื่องที่ 3 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

- ข้อดีในการทำรายการ

เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอกและผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมรายอื่น (ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ อีกทั้งช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

- ข้อด้อยในการทำรายการ

อาจส่งผลกระทบต่อในด้านสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมรายอื่น ในกรณีที่คุณถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม และอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของบริษัทในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อราคา และ/หรือ เงื่อนไขการเสนอขาย

ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแนวทางการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่กลุ่ม WHA และเห็นว่าเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่กลุ่ม WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และทำให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำกร โดยกลุ่ม WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ อย่างน้อย 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งนี้ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ด้วยเหตุผลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่กลุ่ม WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 มีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

เรื่องที่ 4 การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์จำนวน 2 วงเงิน วงเงินที่ 1 ไม่เกิน 3,390 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และวงเงินที่ 2 ไม่เกิน 180 ล้านบาทเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART

- ข้อดีในการทำรายการ

มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART เช่น อัตราดอกเบี้ยข้อปฏิบัติทางการเงิน เป็นต้น อีกทั้งมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุน

ในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด และการเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมีความรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่น

- ข้อดีของการทำรายการ

เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์เมื่อเกิดความขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต และเกิดการทำธุรกรรมที่เป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไข ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และเห็นว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้อาจดีกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และมีเงื่อนไขสำคัญที่คล้ายคลึงกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านมา

ด้วยเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจมีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นหน่วยควรอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณเรณูภา อธิษฐานนารถ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจเข้าเป็นผู้ประกอบการด้านอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีสัดส่วนพื้นที่เช่ามากหรือไม่ เนื่องจากในช่วงเวลานี้อุตสาหกรรมด้านนี้ไม่ค่อยดีนัก ผู้จัดการกองทรัสต์มีความกังวลหรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจมีผู้เช่าในอุตสาหกรรมยานยนต์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 20,000 ตารางเมตรและ บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีพื้นที่เช่าประมาณ 23,000 ตารางเมตรรวมเป็นจำนวนประมาณ 43,000 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 33 ของพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจ โดยเมื่อพิจารณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจคิดเป็นประมาณร้อยละ 7

ถึงแม้ว่าอุตสาหกรรมยานยนต์จะได้รับผลกระทบค่อนข้างจะรุนแรง แต่เป็นเพียงผลกระทบระยะสั้น เนื่องจากมีการหยุดชะงักของความต้องการทั่วโลก ซึ่งเป็นที่พิจารณาได้ว่าปีหน้าอาจจะดีขึ้น ประธานฯ ได้เพิ่มเติมกรณีตัวอย่างของบริษัทที่สหรัฐอเมริกา เช่น บริษัท เจเนอรัล มอเตอร์ (GM) ได้เริ่มเปิดการดำเนินการอย่างเต็มที่ (Full Operation) ในเดือนมิถุนายนนี้

ส่วนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ WHA โดย WHA Group มีลูกค้าที่ประกอบธุรกิจยานยนต์ มีประมาณร้อยละ 30 ของ Portfolio ทั้งหมด ซึ่งได้รับผลกระทบในช่วงเดือนเมษายน โดยปกติโรงงานมีการหยุดในช่วงวันหยุดสงกรานต์เป็นเวลา 1-2 สัปดาห์ แต่เมื่อมีสถานการณ์ COVID-19 ประกอบกับความต้องการที่หายไปทำให้ระยะเวลาหยุดขยายเป็นระยะเวลา 2-6 สัปดาห์ ซึ่งบางรายหยุดเป็นเวลาถึง 8 สัปดาห์ โดยที่ผู้เช่าได้จ่ายเงินเดือนของพนักงานตามปกติ เนื่องด้วยเป็นบริษัทที่ใหญ่และมีสายป่านที่ยาว สำหรับทรัพย์สินในธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ที่

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้อย่างไร ประธานฯ แจ้งว่าทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทขนาดใหญ่อันดับต้น ๆ ของโลกและ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าประเภท Built-to-Suit กับ WHA มาเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งตอนนี้ ระยะเวลาของสัญญาเหลืออีก 4 ปีกว่า ขณะเดียวกัน บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เพิ่งเข้ามาทำสัญญาเป็น ระยะเวลา 15 ปีนั้น เป็นสัญญาเช่าประเภท Built-to-Suit เช่นกัน ซึ่งเป็นศูนย์ปฏิบัติการของ บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เพราะฉะนั้น การลงทุนในครั้งนี้อย่างไร ซึ่งเป็นผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่จึงไม่มีความ เสี่ยงของประเภทธุรกิจของผู้เช่า ที่เป็นธุรกิจประเภทยานยนต์ แต่อย่างไรก็ดี หากเป็นผู้เช่าที่เป็นรายย่อยนั้น อาจประสบ ปัญหาในระยะสั้น หากสายป่านไม่ยาวพอ

2. คุณเรณูภา อธิษฐานนารถ ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้ามาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า ผู้จัดการ กองทรัสต์ลงทุนเพื่อรองรับการให้บริการธุรกิจ E-Commerce อย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าในธุรกิจ E-Commerce เติบโตอย่างมาก โดยคิดเป็นประมาณ 3.7 ล้านล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 20 ของ GDP และอัตราการเติบโตเมื่อปีที่แล้วที่ประมาณร้อยละ 20 นั้น ในปีนี้อาจเติบโตมากขึ้นอีก อีกทั้งธุรกิจทางด้าน Logistics ได้รับผลบวกในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ด้วย เช่น บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ Shopee โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการลงทุนใน Phase 1 มีพื้นที่เช่าประมาณ 30,000 ตารางเมตรและตามที่คุณณกมลได้เรียนว่าในปัจจุบัน Shopee ได้เช่าพื้นที่ครึ่งหนึ่งของอาคาร เพิ่มจากพื้นที่เช่าเดิมประมาณ 15,000 ตารางเมตร โดย Shopee จะเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มเติมสำหรับอีกครั้งหนึ่งของอาคาร ที่เหลือ ซึ่งในตอนแรกคาดว่าจะเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในปีหน้า แต่ว่าทาง Shopee ได้แจ้งว่าจะเข้ามาใช้พื้นที่เพิ่มเติมภายใน ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือนนี้ ซึ่งมีความเป็นไปได้ว่าจะเข้ามาเช่าพื้นที่ก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน โดย Shopee เติบโตกว่าร้อยละ 300 ในช่วงไตรมาสที่ 1 ทั้งนี้ ในส่วนของกองทรัสต์ WHART เองนั้น มีการเติบโตในแง่ของ ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มธุรกิจ E-Commerce สอดคล้องกับที่ WHA ซึ่งเป็นผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ WHART เติบโตจากการที่มี การลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่ากลุ่มธุรกิจด้าน E-Commerce ค่อนข้างมาก ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจลงทุนเพิ่มเติมได้ใน อนาคต ซึ่งทำให้สัดส่วนผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ที่ประกอบธุรกิจ E-Commerce มีมากขึ้น

3. คุณองอาจ รัตนวิชัย ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้ามาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงผลกระทบจาก สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ว่ามีผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ และถ้าหากมีผลกระทบ กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการแก้ไขอย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า มีลูกค้าบางรายที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์นี้บ้าง แต่ส่วนมากไม่ได้รับ ผลกระทบ โดยมีผู้เช่าบางรายได้มีการขอความช่วยเหลือ ซึ่งทางกองทรัสต์ WHART ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือไป ตามสภาพ ซึ่งในการให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้เช่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้เงินปันผลของกองทรัสต์ WHART

4. คุณสกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามถึงวิธีการประเมินมูลค่า ว่าใช้วิธีการใด สะท้อน Fair Market Value หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณกมลชี้แจง โดยคุณณกมลได้ชี้แจงว่า ในส่วนของการประเมินราคาได้ใช้ วิธี Income Approach ในทางการเงินเรียกว่า DCF (Discounted Cashflow) ซึ่งวิธีนี้ใช้ในการประเมินทรัพย์สิน

แบบ Ongoing Basis ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว จากผลการดำเนินงานระยะยาวของทรัพย์สินนั้น โดยมีสมมติฐานหลักคือค่าเช่า ซึ่งผู้ประเมินจะใช้อัตราค่าเช่าจริงของลูกค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน และถ้าสัญญาเช่าที่มีอยู่หมดอายุลง จะมีการตั้งสมมติฐานโดยการทำ Market Survey กับทรัพย์สินที่สภาพใกล้เคียงกันและสถานที่ใกล้เคียง เพื่อประเมิน Market Rate ของราคาค่าเช่า และจะใช้ Market Rate นั้นมาเป็นสมมติฐานของราคาค่าเช่าในอนาคต ซึ่งวิธีการนี้จะสะท้อนภาพรวมของธุรกิจได้จริง

5. คุณนภสร สุทธิกาศนีย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีผลกระทบกับการเช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ อย่างไร ทั้งใน 3-4 เดือนที่ผ่านมา ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคต

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญ หากแต่ได้รับผลกระทบในแง่บวกจากการที่กลุ่มผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจทางด้าน E-Commerce ที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก ทำให้มีการขอเช่าพื้นที่เพิ่ม ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าระยะสั้นที่ได้อัตราค่าเช่าสูงกว่าการเช่าระยะยาว ส่วนผู้เช่าที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน ไม่มีการขอยกเลิกสัญญา ดังนั้น จึงยังไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

6. คุณนงยศ หาญสุวนิช ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กองทรัสต์ WHART มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าในช่วงเวลาที่ผ่านมาและในอนาคตบ้างหรือไม่ ถ้ามีจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ WHART มากน้อยแค่ไหน

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่ามีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าบางราย แต่มีจำนวนน้อยมาก ซึ่งไม่กระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ WHART แต่อย่างใด

7. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าอัตราการเช่าที่ประมาณการไว้ทำไว้ก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือไม่ ถ้าใช่ อัตราการเช่าที่ประมาณการไว้จะมีการลดลงจากการที่ประมาณการไว้เท่าใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลชี้แจงว่า จากที่ได้สอบถามผู้ประเมินในช่วงสถานการณ์นี้ถึงมุมมองของตลาด ซึ่งทางผู้ประเมินได้แจ้งว่าเป็นผลกระทบในช่วงระยะสั้นเท่านั้น ในระยะยาวยังเป็นไปตามประมาณการอยู่ นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นประเภท Built-to-Suit เพราะฉะนั้น คาดว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะไม่ส่งผลกระทบ ทั้งนี้ จากที่ได้แจ้งว่า Occupancy Rate อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 นั้น เป็นไปได้ว่าก่อนที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนั้น Occupancy Rate อาจจะมีปรับขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 100 เนื่องจากตามที่ได้แจ้งข้างต้น อาคาร G ของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มีส่วนที่บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด จะเช่าเพิ่มเติมภายในระยะเวลาในช่วง 1-2 เดือนนี้ ส่วนที่สองคือส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ซึ่งได้ลงนามในสัญญาไปเมื่อเดือนที่แล้ว โดยเป็นอาคารประเภท Built-to-suit ที่บริษัท

ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด เข้าอยู่ โดยมีพื้นที่อาคารอีกส่วนหนึ่งที่ บริษัท Third Party Logistics (3PL) จะเช่าและจัดการคลังสินค้าและกระจายสินค้า ให้ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด ซึ่งคาดว่าจะทำสัญญาเช่าได้เร็ว ๆ นี้

8. คุณณงยศ หาญสุวณิช ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ 3 โครงการเป็นการลงทุนใน Freehold และ Leasehold อย่างไร ก็เปอร์เซ็นต์ในแต่ละโครงการ

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลชี้แจงว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบ Leasehold คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่และส่วนที่เหลือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบ Freehold

9. คุณภานุ ตั้งพลสินธนา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าทำไมถึงลงทุนเพิ่มในช่วงเวลาที่สถานการณ์ไม่ปกติ และมีความผันผวนมาก ราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ก็ลดลงมาก ถ้าเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจะได้ผลตอบแทนที่คาดหวังประมาณเท่าใด ราคาที่จะเข้าไปซื้อหรือเช่าจาก WHA หรือกลุ่ม KPN สามารถเข้าไปต่อรองจะได้ราคาที่เหมาะสมหรือไม่อย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงถึงนโยบายของกองทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนทุกๆ ปี ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ขึ้น เพื่อขยายขนาดของกองทรัสต์ WHART ให้ใหญ่ขึ้น ซึ่งการที่กองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น จะทำให้การซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองมีสภาพคล่อง (Liquidity) มากขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART ยังมีผลการดำเนินงานที่ดี ดังจะสังเกตได้จาก Occupancy Rate ที่อยู่ประมาณร้อยละ 90 มาโดยตลอด ส่วนราคาในตลาดที่ผันผวนนั้นเป็นแค่ช่วงระยะสั้น ซึ่ง ณ ขณะนี้ราคาของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 17 บาทแล้ว ซึ่งอยู่ในระดับราคาปกติ ตามที่ได้เรียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้างต้นแล้วว่า มีธุรกิจหลายด้านของผู้เช่าที่ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญมากนัก เช่น ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน Logistics ดังนั้น จึงเป็นโอกาสดีในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่ดีและเห็นเป็นโอกาสที่ดีเหมาะแก่การลงทุน ส่วนในการต่อรองราคาทั้งหมดได้อยู่ในขั้นตอนที่คุณณฤมลได้กล่าว โดยได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมิน รวมทั้ง มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระร่วมให้ความเห็นในด้าน Income Approach และ Discounted Rate ตามที่ได้ปฏิบัติมาโดยตลอด

10. คุณอารีย์ บางเจริญสุข ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าเหตุใดการลดค่าเช่าถึงไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผล เมื่อรายได้ลดลง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลชี้แจงว่า การลดค่าเช่าเป็นเพียงการลดให้แก่ผู้เช่าแค่บางรายเป็นระยะเวลาสั้นๆ ซึ่งไม่ใช่ทุกรายที่ขอเข้ามาแล้วจะพิจารณาดำเนินการลดให้ เพราะว่าทางกองทรัสต์ WHART ต้องพิจารณาในแง่ของความเหมาะสมตามสภาพความเป็นจริงว่าผู้เช่าได้รับผลกระทบหรือไม่ ซึ่งจำนวนทั้งหมดที่มีการลดค่าเช่าไปนั้น เป็นจำนวนไม่มาก ถ้าพิจารณาเทียบตามสัดส่วนรายได้ คิดเป็นเป็นสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ทั้งนี้เนื่องด้วยกองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ มีความหลากหลายของผู้เช่า ทำให้การที่ผู้เช่าบางส่วนที่ได้รับผลกระทบ ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่างๆ รายละเอียดตามที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ แจ้งให้ทราบว่า การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	1,782,919,151	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9982
-	ไม่เห็นด้วย	13,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0007
-	งดออกเสียง	18,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0010

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินไม่เกิน 3,233,967,000 บาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเงินลงทุนที่จะใช้ในการลงทุนประกอบด้วย

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ
- (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ
- (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณณฤมลกล่าวต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดหุ้นและตลาดหนี้ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย และพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ออกรายการประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท มาเป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ WHART จะนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) สภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงเพิ่มเติมดังรายละเอียดในวาระที่ 2 และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 17 นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดที่ใหญ่ขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์ คาดว่าจะสามารถส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันได้อีกด้วย

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วยนี้ เมื่อนับรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวนประมาณ 2,554,629,507 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2,809,829,507 หน่วย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ เช่น การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งที่ 5 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 18 ดังนี้

(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

มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณองอาจ รัตนวิชัย ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงผลทางกฎหมายในการนำเงินประกันการเช่ามาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะก่อให้เกิดปัญหาตามมาหรือไม่ และถ้าในอนาคตเกิดปัญหาในการลงทุนจะนำเงินส่วนใดมาใช้ในการแก้ไขปัญหาหนี้

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลได้ชี้แจงว่า การนำเงินประกันการเช่ามาใช้เป็นการลดภาระการกู้ยืมเงิน เสมือนเป็นการนำ Internal Cashflow มาใช้ ซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดห้ามกระทำ แต่จะต้องพิจารณาในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญากับผู้เช่าสิ้นสุดลง และทางกองทรัสต์ WHART ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้กับผู้เช่า ซึ่งต้องพิจารณา Cashflow ของกองทรัสต์ WHART ว่ามีความเพียงพอหรือไม่ ซึ่งในส่วนของกองทรัสต์ WHART มีสภาพคล่องคงเหลือค่อนข้างมาก ดังนั้น การนำเงินประกันการเช่าบางส่วนมาใช้จึงก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการลดต้นทุนการกู้ยืมเงินได้

2. คุณณัฐรี พันธ์สุทรการ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ากองทรัสต์ WHART สามารถนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนเพิ่มเติมได้ด้วยหรือ หากในกรณีที่เงินประกันดังกล่าวต้องคืนผู้เช่า ถ้านำมาใช้ในการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะจัดการคืนให้แก่ผู้เช่าอย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลได้ชี้แจงว่า ที่ผ่านมา ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART มีการนำเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุน (Source of fund) เมื่อมีผู้เช่าออกจากพื้นที่เช่า กองทรัสต์ WHART จะมีเงินอยู่ส่วนหนึ่ง ที่สามารถนำมาชำระคืนเงินประกันให้ผู้เช่าได้ โดยเงินในส่วนนี้มีปริมาณค่อนข้างมาก เพราะในส่วนของลูกค้าที่เป็นประเภท Built-to-Suit ซึ่งเป็นสัญญาระยะยาว ซึ่งเงื่อนไขของสัญญาเช่าระบุว่าในการเข้าใช้พื้นที่ ทางผู้เช่าจะวางเงินประกันจำนวนหนึ่ง ซึ่งเงินจำนวนนี้จะเพียงพอในการช่วยรักษาสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART

3. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ในจำนวนประมาณไม่เกิน 225 ล้านหน่วย ถ้ามีการเสนอขาย จะเสนอขายเป็นจำนวนเท่าใด ถ้าหากหัก

40 ล้านบาทที่เป็นเงินประกันการเช่าและการบริการแล้ว เงินที่คาดว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 3.4 พันล้านบาท ถ้ากู้เงินในส่วนนี้ ก็ไม่จำเป็นต้องออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมใช่หรือไม่ หรือเงินที่ลงทุนเพิ่มในครั้งนี้จะไม่เกิน 3.2 พันล้านบาท

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลได้ชี้แจงว่า ในภาพรวมของแหล่งเงินทุน มี 3 แหล่ง ซึ่งโครงสร้างเงินทุนสุดท้ายจะต้องพิจารณาในการนำเสนอขายหน่วยทรัสต์ว่าในตลาดที่เปิดรับการเสนอขายหรือไม่ ซึ่งในขณะเดียวกันก็มีแผนสำรองเผื่อ คือมีวงเงินกู้ยืมรองรับ อย่างไรก็ตามถ้ามีการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการ จะเป็นการลดการใช้แหล่งเงินทุนส่วนอื่นลงได้ ซึ่งเมื่อถึงระยะเวลาการเสนอขาย จะพิจารณาสภาพตลาด ณ ขณะนั้นว่าเป็นสถานการณ์ปกติหรือไม่ ถ้าสถานการณ์ดีขึ้นและกลับมาเป็นปกติ ทางกองทรัสต์ WHART จะพิจารณาใช้ทั้งส่วนที่เป็นหนี้และเป็นทุน เพื่อรักษาสถิติในแง่ของสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART เพราะหากมีเงินกู้จำนวนมาก จะทำให้ขาดความคล่องตัวในแง่ของการบริหารจัดการของกองทรัสต์ WHART เช่นกัน และการที่ออกหน่วยจำนวนมาก อาจจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถูก Dilute เพราะฉะนั้น ทางกองทรัสต์ WHART จะรอดูสถานการณ์ช่วงปลายปี ถ้าสถานการณ์ปกติก็จะใช้ทั้งสองส่วน โดยที่การขอมติในครั้งนี้วงเงินกู้ยืมอาจจะดูเป็นจำนวนที่มากกว่าปกติ อย่างไรก็ตามก็ได้เรียนไว้ข้างต้น เป็นการเตรียมแผนสำรองไว้เผื่อเมื่อถึงเวลาช่วงปลายปีที่หากตลาดหุ้นไม่เปิด ทางกองทรัสต์ WHART ยังมีวงเงินกู้เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะก่อให้เกิดผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทำให้องค์กรมีกำไรเติบโต ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ คุณณฤมลได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันอัตราส่วน Loan to Value ของกองทรัสต์ WHART อยู่ที่ประมาณร้อยละ 24 โดยถ้าใช้เงินกู้ทั้งหมดลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ระดับหนี้สินจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30-31 จากการที่เราได้ credit rating ในระดับ A ของกองทรัสต์ WHART สามารถกู้เงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ดังนั้น แม้กองทรัสต์ WHART จะใช้เงินกู้ทั้งหมด ระดับหนี้สินจะไม่เกินประมาณร้อยละ 30 ซึ่งไม่เป็นที่น่ากังวล

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ตามรายละเอียดตามที่คุณณฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	2,183,349,845	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9963
-	ไม่เห็นด้วย	13,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0006
-	งดออกเสียง	18,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0008
-	บัตรเสีย	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0023

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่าการอนุมัติวาระที่ 4 และวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 โดยจะเป็นเรื่องวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

คุณณฤมลชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติ ตามรายละเอียดที่คุณณฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่า การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,727,149,955	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.8703
-	ไม่เห็นด้วย	55,735,696	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.1260
-	งดออกเสียง	64,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0036

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 5.1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะเป็นเรื่องพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแบบที่ 1 กล่าวคือ วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณฤมล ดันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณฤมล แถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนและการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 และ

วาระที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ

สัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติของประเทศสมาชิกเขตเศรษฐกิจยุโรป อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะประกาศรายชื่อสัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยหนึ่งหน่วยที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิตามที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิตามที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิตามที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิตามที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควรตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควรพร้อมหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ได้ โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือ กลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 24 ดังนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เจรจาต่อรองเจ้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

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

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณภานุ ตั้งพลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองขอให้อธิบายคำว่า "ผู้จองซื้อพิเศษ"

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจง โดยคุณเบญจพรได้ชี้แจงว่า ผู้จองซื้อพิเศษตามกฎหมาย หมายถึง ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุให้แยกจัดสรรจากผู้จองซื้อทั่วไป โดยปกติจะเป็นผู้ลงทุนสถาบัน กองทุนส่วนบุคคล บริษัทเงินทุน ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ สภาภาคไทย และสหกรณ์ออมทรัพย์ต่างๆ และผู้ลงทุนอื่นใด ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม

2. คุณภานุ ตั้งพลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงสัดส่วนคร่าวๆ ที่ใช้การเสนอขายผู้ถือหน่วยเดิมที่กำหนดเป็นเท่าไร ส่วนราคาเป็นราคาที่คุณจัดการกองทรัสต์เห็นควรในช่วงเวลาใด ช่วงเวลาหนึ่ง ภายในระยะเวลา 1 ปีใช่หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลได้ชี้แจงว่า ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนสุดท้ายที่จะใช้นั้น ตามที่ได้เรียนข้างต้น จะต้องพิจารณาการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดว่าเปิดรับการเสนอขายหรือไม่ ซึ่งในขณะเดียวกันกองทรัสต์ WHART ก็มีแผนสำรองเผื่อ คือมีวงเงินกู้ยืมรองรับ ดังนั้น เพื่อที่จะสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่ากองทรัสต์ WHART จะมีเงินทุนที่เพียงพอในการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งสุดท้ายจะมีการออกหน่วยทรัสต์หรือกู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่าไรนั้น จะมีหลักว่าจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลกระทบในเชิงของการจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย โดยจะพยายามให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายเงินตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยในระดับที่มั่นคงและไม่ด้อยไปกว่าเดิม

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กระทำการต่างๆ ดังที่อธิบายข้างต้นรายละเอียดตามที่คุณณฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่าในวาระนี้การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,714,914,371	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.1841
-	ไม่เห็นด้วย	67,970,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.8123
-	งดออกเสียง	64,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0036
	บัตรเสีย	300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมล แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 6 เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 3,233,967,000 บาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมื ออุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน

3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิมตามวาระนี้ และการกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะเสนอในวาระที่ 7 เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ในวันที่ 31 มกราคม 2563)

นอกจากนั้น การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 30

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ อย่างไรก็ตามรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 30

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณณฤมลจึงขอให้ผู้ถือหุ้นบริษัท อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยมีรายละเอียด เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทหน้า 30 – 31 ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัด การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือ สัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และ การให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน งบกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการ ดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อ ให้ การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

มีผู้ถือหุ้นบริษัทมีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณณฤมล ชาญสุวณิช ผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าทำไมการกู้ยืม เงินจำนวน 3,390,000,000 บาท ไม่ใช้วิธีการออกหุ้นกู้แทนการกู้เงินกับธนาคาร หากมีต้นทุนที่ต่ำกว่า

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณฤมลชี้แจง โดยคุณณฤมลชี้แจงว่า การออกหุ้นกู้ถือว่าเป็นเรื่องดี แต่ต้องพิจารณาว่ามีตลาดที่รองรับหรือไม่ ซึ่งในช่วงเวลา 2 เดือนที่ผ่านมาการออกหุ้นกู้ เช่น Corporate Bond ขายได้ ไม่หมด จากการที่ตลาดไม่มี Demand ประกอบประเด็นเรื่องระยะเวลา เนื่องจากการออกหุ้นกู้จะต้องใช้ระยะเวลาในการ ดำเนินการ เช่น การยื่น Filing และการพิจารณาอนุมัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทำให้จังหวะในการระดมเงินอาจจะไม่ทัน การ ถ้าพิจารณาในอดีตนั้น ในช่วงแรกเริ่มของกองทรัสต์ WHART ใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว เมื่อกองทรัสต์ WHART โตขึ้น ในระดับที่มีความสามารถในการออกหุ้นกู้ได้ จึงได้มีการออกหุ้นกู้ที่มีต้นทุนทางการเงินลดลง จากนั้นได้นำไปชำระคืน เงินกู้จากธนาคาร ดังนั้น ในเวลาที่มีความจำเป็นต้องใช้เงิน จะต้องพิจารณา Demand ของคนที่สนใจลงทุนในหุ้นกู้

ประกอบกับในสถานการณ์จริงว่ามี Demand ในช่วงเวลานั้นหรือไม่ ประกอบกับระยะเวลาการในการระดมเงินมาใช้สำหรับการลงทุน

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าโดยทั่วไป จะทำการกู้เงินก่อน จากนั้นจึงจะออกหุ้นกู้ เพื่อมาชำระคืนเงินกู้ ซึ่งรอบนี้หลังจากที่ได้กู้เงินมา ก็อาจจะพิจารณาออกหุ้นกู้ เพื่อมาลดต้นทุนทางการเงินลงในภายหลัง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ซื้อชดเชยเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมอนุมัติการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ดีดั่งที่อธิบายข้างต้นรายละเอียดตามที่คุณณฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 6 นี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	2,010,273,532	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9981
-	ไม่เห็นด้วย	13,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0006
-	งดออกเสียง	24,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0012

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณฤมล ดันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระในปี 2563 จำนวนประมาณ 180,000,000 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางที่จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อ

แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART เป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ตามวาระที่ 6 และเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามวาระนี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ในวันที่ 31 มกราคม 2563)

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ตาม สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตาม สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 33

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อย่างไรก็ตามรายละเอียดของการกู้ยืมเงิน จะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

(1) นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณนฤมลจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 33 – 34 ดังนี้พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัน การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)

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

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมอนุมัติวงเงินกู้ยืมประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์รายละเอียดตามที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 7 นี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของทั้งหมดซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	2,010,235,032	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9962
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	76,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0038

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของบทสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดตามที่คุณนฤมลได้เสนอเลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 8 นี้ต้องได้รับอนุมัติจากด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามตี่สี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

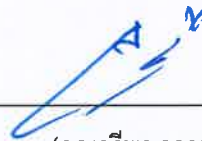
-	เห็นด้วย	1,794,547,392	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9982
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	31,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0018

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ จากนั้นพิธีกร สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และข้อซักถามใดๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.10 น.



(คุณจวีพร จารุกรสกุล)

ประธานที่ประชุม