

จท.11-25670069


20 พฤษภาคม 2567

**เรื่อง** ความเห็นของทรัสต์ผู้ประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล ครั้งที่ 1/2567

**เรียน** ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล

ตามที่บริษัท ดัดบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล (“กองทรัสต์”) ได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 20 มิถุนายน 2567 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 7 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นแล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องสามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบลิวเอชเอ อินด์สเตรียล ครั้งที่ 1/2567 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นต้องพิจารณาดังต่อไปนี้ 

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 หน้า 1

## วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แต่เนื่องจากการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้ จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะกองทรัสต์ เงื่อนไขการเข้าลงทุน ความเสี่ยง ผลตอบแทนจากอัตราการเข้าและอัตราการเติบโตของค่าเช่า รวมถึงศึกษาข้อมูลสมมติฐานและความคิดเห็นต่างๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกันก่อนตัดสินใจลงทุน

## วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สี่โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สี่โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อให้ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดใน วาระที่ 1 ข้างต้น และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

2.

**วาระที่ 3** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระที่ 3 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

**วาระที่ 4** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**4.1** แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ บุคคลเดียวกันของ WHAID

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระที่ 4.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

**วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง**

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์จากจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมที่เสนอขอผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

P.

## วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์

การกู้ยืมเงินตามที่ระบุในวาระที่ 5.1 อาจเป็นการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทั้งนี้การกู้ยืมดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในวาระที่ 5.1 และ 5.2 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ากรการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ (Refinance) ที่มีอยู่เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ ตามที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 10 เรื่องการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์จึงเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

## วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีกรเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมต่อไป

ทรัสต์ขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ ทรัสต์ได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผย

ข้อมูลกับผู้ถือหุ้น โดยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา โดยหากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 นี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

 : 

นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม

นายเกร์ อิชยพฤษ์

Executive Director

Director