

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และชี้แจงการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) โดยทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญสำหรับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและการรักษาความปลอดภัยสำหรับข้อมูลส่วนบุคคลซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ให้แก่บริษัท บริษัท จึงจัดให้มีประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัว เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับทราบถึงนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท เกี่ยวกับการเก็บรวบรวม การใช้ และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวนี้จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงวิธีการที่บริษัท เก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นทรัสต์ สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และวิธีการที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถติดต่อบริษัทหรือขอใช้สิทธิตามกฎหมายได้ ตามที่ปรากฏบนเว็บไซต์ www.wha-ir.com หลังจากนั้น พิธีกรได้แนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHAIR และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณจรีพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ
 - (2) คุณไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ กรรมการ
 - (3) คุณพรเทพ รัตนตรัยภพ กรรมการอิสระ
- ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณจารุชา สติมานนท์ กรรมการผู้จัดการ
- ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช

4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR
คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม Executive Director
5. ที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ WHAIR จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 - (1) คุณภานพ อังคสิงห์ ผู้บริหารสายงานพาณิชย์ธนกิจ
 - (2) คุณสาวิตร ศรีศรีนัยพงศ์ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจพาณิชย์ธนกิจ
 - (3) คุณจิตติสา เจริญพานิช ผู้บริหารงานพาณิชย์ธนกิจ
6. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ ผู้อำนวยการ
7. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ WHAIR จากบริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
 - (1) คุณธนันท์ ธรรมเกียรติ Partner
 - (2) คุณณมิตา ตั้งพิทักษ์ไพบุลย์ Senior Associate
8. ตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR
 - (1) คุณปจวิช พงษ์ศิวกัย ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
 - (2) คุณณัฐพรพรช ต้นบุญเอก ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เรียนเชิญคุณจรีพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิและต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 188 ราย แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 5 ราย และ โดยการรับมอบฉันทะ 183 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 478,579,677 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.3971 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดคือ 949,616,116 หน่วย ครอบคลุมประมาณครึ่งหนึ่งและขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม (“เลขานุการฯ”) ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน ดังนี้

- (ก) สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในครั้งนี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ระบบ “Inventech Connect” ของบริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบจัดการประชุม ที่เป็นไปตามมาตรฐานการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์
- โดยผู้เข้าร่วมประชุม สามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ชมการถ่ายทอดสด ส่งคำถามลงคะแนน และทราบผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect ที่ได้นำเสนอพร้อมหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พบปัญหาในการใช้งาน กรุณาติดต่อที่เบอร์โทรศัพท์ 02-931-9136
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประชุมโดยเรียงตามระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่วาระใดเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะนำเสนอไปพร้อมกัน
- (ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบและงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (ง) การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะดำเนินการผ่านระบบ e-Voting
- (จ) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะ ที่เข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถเลือกลงคะแนนได้ 3 รูปแบบ คือ (1) เห็นด้วย (2) ไม่เห็นด้วย หรือ (3) งดออกเสียง เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งในแต่ละวาระ จากนั้น กดปุ่ม “ลงคะแนน” ระบบจะมีการแจ้งเตือนการออกเสียงลงคะแนน ให้กดปุ่ม “ตกลง” เพื่อยืนยัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอสำหรับการลงคะแนน โดยท่านสามารถแก้ไขการลงคะแนนเสียงได้ทราบเท่าที่วาระนั้นยังไม่แจ้งปิดการลงคะแนนโดยการเลือก (4) ยกเลิกการลงคะแนน ทั้งนี้ สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม แต่ไม่เลือกลงคะแนนเสียงใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าเป็นการออกเสียงลงคะแนน “เห็นด้วย”
- (ฉ) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะและระบุความประสงค์ออกเสียงลงคะแนนไว้อย่างชัดเจนในหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. หรือ แบบ ข. แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกการออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านไว้ในระบบ โดยผู้รับมอบฉันทะไม่จำเป็นต้องลงคะแนนเสียงขณะประชุมอีก
- (ช) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (ซ) จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมผ่านระบบหรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น

- (ฉ) อนึ่ง ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานฯ หรือบุคคลที่ประธานฯ มอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมที่ต้องการสอบถาม โปรดพิมพ์คำถามผ่านข้อความ โดยเลือกเมนูการถามคำถาม จากนั้นเลือกวาระที่ต้องการถามคำถาม และทำการพิมพ์ข้อซักถาม หรือ ความคิดเห็นของท่าน แล้วกดส่งคำถาม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในที่ประชุม อย่างไรก็ตาม หากมีคำถามจำนวนมาก ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเลือกคำถามตามความเหมาะสม
- (ญ) การนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะกระทำทันที
- (ฎ) อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เลขานุการฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เลขานุการฯ แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระในการประชุมครั้งนี้มีทั้งหมด 7 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สี่โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 3** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID
- วาระที่ 4** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 4.1** แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

- วาระที่ 4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และ วาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุม เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 4 และ วาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น วาระที่ 3 วาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอมวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะไม่มีให้นำเสนอมวาระที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีให้นำเสนอมวาระที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา แต่จะนำเสนอมวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยาได้ชี้แจงเกี่ยวกับวาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHAIR นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว

เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 ยูนิต ใน 4 โครงการจาก 3 บริษัท รายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับ 6 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 2 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3))
- 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดี้ง จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1))
- 3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 4 โครงการนี้ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1.1 อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 66.52 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 13,416 ตารางเมตร
 - 1.2 อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 79.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 18,668 ตารางเมตรสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 27 ไร่ 2 งาน 46.27 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 32,084 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 92.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,088 ตารางเมตร

3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า

หมายเหตุ:

1. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้
 - 1.1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 1.2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
 - 1.3. สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน) และ
 - 1.4. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินส่วนที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนรวมประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนประมาณ 40,172 ตารางเมตร

รายละเอียดปรากฏตามตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี					
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 16-1-66.52 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 11-0-79.75 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 4-3-92.00 ไร่
สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 13,416 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 18,668 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 8,088 ตร.ม.	
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์จำแนก ตามโครงการ / นิคม อุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 8,416 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 6,408 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการ ดับบลิวเอช เอ โลจิสติกส์ พาร์ค 3	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 8,088 ตร.ม.
	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 5,000 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการดับบลิว เอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 12,260 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด
อายุอาคารเฉลี่ย ²	ประมาณ 6.49 ปี		ประมาณ 10.71 ปี		ประมาณ 11.61 ปี	

หมายเหตุ

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน, บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ WHAID ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารโรงงานแบบ Attached Building	อาคารโรงงานแบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
173 บาท ต่อ ตร.ม.	200 บาท ต่อ ตร.ม.	137 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะกับสัญญาที่สร้างขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน, บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ WHAID ต่อไป

ในส่วนของสัญญาตกลงกระทำกับ WHAID นั้น WHAID ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุน ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน WHAID ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHAIR ของ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 4

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHAID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHAIR ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเซียเอ็น เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติม มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าจะป็นวันที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดการประเมินราคาดังกล่าวได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ	1,136,200,000	1,064,745,000
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน	1,118,000,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดโดยประมาณ (ร้อยละ)	5.00	

กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวม 4 โครงการในราคาไม่เกิน 1,118,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะเจรจาราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในราคาประเมินต่ำสุดที่กล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ WHAIR จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ สภาพะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

การที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอรัปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการลงทุนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ปรากฏรายละเอียดตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8

นอกจากนี้ คุณจรรยาได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 7 - 8 ดังนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าทรัพย์สินและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHAIR แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ WHAIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 8 – 9 ดังนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ WHAIR เป็นผู้รับจำนองจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และสัญญา และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHAIR ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

- (3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR
- (4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHAIR ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHAIR และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution and Capital Reduction Per Unit) ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น และ
- (5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 9 - 11

หลังจากนั้น คุณทิวาพรรณในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่ยกให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR แต่เนื่องจากการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป

หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHAIR การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHAIR ดังกล่าวไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะกองทรัสต์ WHAIR เงื่อนไขการลงทุน ผลตอบแทนจากอัตรการเช่าและอัตรการเติบโตของค่าเช่า รวมถึงศึกษาข้อมูลสมมุติฐานและความเห็นต่าง ๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจลงทุน

หลังจากนั้น คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอรัปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการทำรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังต่อไปนี้

คุณกรองกาญจน์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ โดยอ้างอิงสัญญาเช่า และสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ผลการดำเนินงานในอดีต และแผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR โดยสามารถสรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV) ได้ตามรายละเอียดต่อไปนี้

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,369.57
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(53.77)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,315.81
ราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,118.00)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	197.81

หมายเหตุ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะทำให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR มีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81

เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีมูลค่าเป็นบวกที่ 197.81 ล้านบาท และมีผลตอบแทนภายในที่เพิ่มขึ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการที่มูลค่าไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาทของกองทรัสต์ WHAIR มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังนี้

1. เป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR ภายในระยะเวลาอันสั้น
2. เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
3. ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดี ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ
4. ทำให้เกิดการประหยัดจากขนาด ทำให้ค่าใช้จ่ายคงที่ลดลง (Economies of Scale)
5. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะได้รับประโยชน์จากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)
6. สามารถลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้ เนื่องจากผู้เช่าประกอบธุรกิจจากหลากหลายอุตสาหกรรม
7. สามารถรองรับจำนวนผู้เช่าได้มากขึ้นและขยายกลุ่มเป้าหมายผู้เช่าได้กว้างขึ้น

ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ ภาวะดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืม

ในส่วน of ความเสี่ยงของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงจากผลดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ไม่เป็นไปตามคาด อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน เจ้าของทรัพย์สินบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ WHAID มีการตกลงชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ
2. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่มีจำนวนลดลง
4. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ
5. ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. เงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการและร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เป็นระยะเวลา 5 ปี
2. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับประกันการมีผู้เช่าโดยชดเชยรายได้ค่าเช่ากองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าและชดเชยส่วนขาดกรณีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน
3. การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ
4. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของข้อดีของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ทางกองทรัสต์ WHAIR ได้มีการสอบทานข้อมูลโดยที่ปรึกษาต่าง ๆ และมีการตรวจสอบโดยคณะกรรมการอิสระก่อนการเข้าทำรายการ

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHAIR รายละเอียดตามที่คุณจรรยานำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	258,486,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	79.9282
-	ไม่เห็นด้วย	64,911,604	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	20.0717
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่
นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใหม่ดังกล่าว)

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สี่โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจารย์ชานำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจารย์ชานำเสนอต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
จำนวน 949,616,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท รวม 8,410,939,862.64 บาท ผู้จัดการ
กองทรัสต์เห็นควรให้กองทรัสต์ WHAIR เพิ่มทุนครั้งที่สี่ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมใน
จำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ข้างต้น หากมีเงิน
จากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHAIR จะนำไปใช้เป็นเงินทุน
หมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไป

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัด
จำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคา
ประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือ
เชิญประชุมหน้า 12 ดังนี้ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตรา
ผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตรา
ดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตรา
สารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน
(Bookbuilding)

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขาย
หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 120,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน
จำนวน 949,616,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHAIR มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,069,616,116
หน่วย

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่สี่ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามรายละเอียดที่ปรากฏใน
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 12 ดังนี้

- 1) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

- 2) กองทรัสต์ WHAIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนเงินในครั้งนี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 13 ดังนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 13

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ WHAIR กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์สำหรับวาระนี้ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ครั้งที่สี่ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ข้างต้น และ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สี่โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่รายละเอียดตามที่คุณจารย์ชานำเสนอ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	414,997,956	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 86.4245
-	ไม่เห็นด้วย	65,187,304	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 13.5754
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจารย์ชานำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจารย์ชานำเสนอต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 3 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 2 โดยจะเป็นเรื่องการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาкупимเงินกับธนาคาร และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 14

คุณทิวาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากวาระที่ 3 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

หลังจากนั้น คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ซี เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะรายการและการกำหนดราคาแบบที่ 1 ในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID หรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHAID ไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สิน ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ใช้หลักเกณฑ์เดียวกับที่กำหนดราคาเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมและต่อประชาชนทั่วไปไม่ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์และชี้แจงต่อที่ประชุมถึงข้อดีของการทำรายการดังนี้

1. เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ WHAIR
2. กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนนี้แน่นอน

ในส่วนขอข้อดีของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นโดยสรุปว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID รายละเอียดตามที่คุณจรรยาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการจัดสรรหน่วยทรัสต์

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติเรื่องด้วยมีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ดังนี้

-	เห็นด้วย	257,800,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 79.7161
-	ไม่เห็นด้วย	65,557,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 20.2714
-	งดออกเสียง	40,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0123

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ประธานฯ ชี้แจงว่าเนื่องจากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงนำเสนอวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะเป็นเรื่องพิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยาได้แถลงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากประชุมมีมติไม่อนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ตามวาระที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏใน สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้ กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ก็ได้

โดยสัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่ เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติเบลเยียม สัญชาติบริติช สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเยอรมัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอิตาลี สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติมาเลเซีย สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติ แอฟริกาใต้ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิส สัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จาก การกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2567) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิประกาศ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการ กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือ หน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจอง ซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับ จัดสรร ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่ จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจอง ซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถ จัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควรตามประกาศ ทธ.27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มี

สิทธิจองซื้อในสวนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHAIR เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการกำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 22-23 ดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHAIR และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นผลให้กองทรัสต์มีภาวะและหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 4) เจรจาต่อรองเช่าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 23

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ WHAIR ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ซีในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ซีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอที่ประชุมพิจารณาอนุมัติวาระที่ 4.2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID รายละเอียดตามที่คุณจรรยาณาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 4.2 นี้ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	413,514,156	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 86.1155
-	ไม่เห็นด้วย	64,911,604	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 13.5180
-	งดออกเสียง	1,759,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.3664

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจารุชานา เสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจารุชานาแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 5.1 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยเป็นการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 610,000,000 บาท และให้หลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เพื่อนำเงินจากการกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ข้างต้น

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ WHAIR มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ในจำนวนไม่เกิน 610,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดที่นำเสนอข้างต้น และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 24 ดังนี้ (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข

ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกัน ตลอดจนการทำธุรกรรม และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงินอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHAIR มีภาระหนี้เงินกู้ทั้งสิ้น 4,372,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.34 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHAIR เมื่อรวมเงินกู้ดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมตามที่เสนอในวาระที่ 5 นี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHAIR จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมในครั้งนี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ รายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 24 - 25 ดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น และ
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญาและข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 25

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ในระดับ BBB+ ในวันที่ 30 สิงหาคม 2566 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์ WHAIR มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายละเอียดตามที่คุณจารุชานาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 5.1 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	415,233,656	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 86.4736
-	ไม่เห็นด้วย	64,951,604	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 13.5263
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5.2 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจารย์ชานำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจารย์ชานำเสนอต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 5.2 นี้ ผู้จัดการทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การกู้ยืมเงินตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 5.1 อาจเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 25 – 26 ดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค้ำประกัน การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น และ
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 26

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์เห็นว่า เนื่องจากการกู้ยืมเงินตามที่ระบุในวาระที่ 5.1 อาจเป็นการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ จึงอาจเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในวาระที่ 5.1 และ 5.2 และต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หลังจากนั้น คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ดังต่อไปนี้

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHAIR จะจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจรวมถึงธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR จำนวนรวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 610,000,000 บาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์และชี้แจงต่อที่ประชุมถึงข้อดีของการทำรายการดังนี้

1. กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับเงื่อนไขและข้อตกลงจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ที่ไม่ด้อยกว่าสถาบันการเงินอื่น
2. กองทรัสต์ WHAIR จะมีวงเงินกู้ยืมที่ช่วยสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของคุณสมบัติของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายเงินกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่ได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จะทำให้ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ WHAIR มีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.77 เป็นร้อยละ 8.81 ต่อปี

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นโดยสรุปว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์รายละเอียดตามที่คุณจารย์ชานาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 5.2 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามตีสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	414,997,956	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 86.4245
-	ไม่เห็นด้วย	64,911,604	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 13.5180
-	งดออกเสียง	275,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0574

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 6 พิจารณามติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา ใส่อรรถวิเศษ รองประธานฯ เป็นผู้แทนในที่ประชุม

คุณจรรยา แถลงในที่ประชุมว่าวาระที่ 6 นี้ ผู้จัดการทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ทั้งนี้ เนื่องจากผู้จัดการทรัสต์มีแนวทางที่จะให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมด้านต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ และโอกาสในการขยายระยะเวลาในการชำระคืนวงเงินกู้ยืมเดิม บริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 82/2558 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไข)) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว และการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินไม่เกิน 630,000,000 บาท โดยอาจมีหรือไม่มีภาระให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ หรือหุ้นกู้ จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมหรือ การออกหุ้นกู้ ดังกล่าวตามความเหมาะสม รวมถึงหลักประกันในการกู้ยืมเงินหรือการออกหุ้นกู้ดังกล่าว ตามรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 27 – 28 ได้แก่ (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ ผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ รวมถึงหลักประกันของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 28 – 29 ดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ การกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว ประเภทหุ้นกู้ หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุ ระยะเวลาไถ่ถอน การไถ่ถอนก่อนกำหนด อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร

และรายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้นรายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี ของกองทรัสต์ จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออก และเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันดังกล่าว รวมถึงการจัดทำและยื่นคำขอและเอกสาร ต่าง ๆ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และ/หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือตลาดรองอื่น ๆ และการ ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็น เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ นั้น ๆ ให้ สำเร็จลุล่วงและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และ
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจใน การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตาม รายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 29

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ WHAIR ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ซีในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ซีเห็นว่า การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออก และเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ (Refinance) ที่มีอยู่เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนในกองทรัสต์ ตามที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 10 เรื่องการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ซีจึงเห็นว่า ธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกัน ดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไป ตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการใน การออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนรายละเอียดตามที่คุณจรรยานำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 6 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามดิสเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามดิสเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนสดังนี้

-	เห็นด้วย	480,145,260	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.9916
-	ไม่เห็นด้วย	40,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0083
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.00 น.

(คุณจรีพร จารุกรสกุล)

ประธานที่ประชุม