

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| (1) คุณกำธร ตติยกุล | ประธานกรรมการ |
| (2) คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| (3) คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ | กรรมการอิสระ |

2. ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท

คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช

3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

คุณเขมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

4. ที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์

- | |
|--|
| (1) คุณประเสริฐ ภัทรดิลก ตัวแทนจากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด |
| (2) คุณนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ตัวแทนจากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด |
| (3) คุณพิสิฐ เจือศิริรักษ์ ตัวแทนจากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด |

5. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์

- | |
|--|
| (1) คุณดวงกมล อ่ำแก้ว ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี่ จำกัด |
| (2) คุณปรุเชษฐ์ มนัสศิริเพ็ญ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี่ จำกัด |

6. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณจรรย์ อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด

หลังจากการแนะนำบุคคลต่างๆแล้วพิธีกรได้เชิญ คุณกำธร ตติยกวี ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณกำธร ตติยกวี ประธานกรรมการได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิช เลขานุการของบริษัทชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาร่วมประชุมจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านเสียง ขอให้ยกมือแล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านเสียงในวาระนั้นๆ
- (ข) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เห็นด้วยไม่ต้องยกมือและไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน และขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ
- (ค) ในการนับคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้นๆ
- (ง) ในกรณีไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯแถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 88 คน ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 187,681,285 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 60.38 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 310,790,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯจึงได้กล่าวเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาอนุมัติในเรื่องต่างๆรวม 7 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2558 ของกองทรัสต์ WHART ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2558 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท และได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว



ต่อมา พิจารณาเชิญ คุณเขมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

คุณเขมชาติแสดงความคิดเห็นว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2558 ของกองทรัสต์ WHART

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถาม พิจารณาในที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2558 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2558 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	187,651,385	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9840
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	30,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0160

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของโครงการ WHA Mega Logistic Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 โครงการ WHA Mega Logistic Center วังน้อย 61 และโครงการ WHA Mega Logistic Center สระบุรี

ประธานฯได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา แถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้บริษัทพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA และแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 3 โครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด โฉนดเลขที่ 110571 เนื้อที่ตามโฉนด 81 ไร่ 15.9 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีสิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28892 28895 (บางส่วน) และ 28896) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 69 ไร่ 16 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2585 มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตรและมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61

3. โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหม้อ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรีมีกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ตามโฉนด 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตรและมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น บริษัทได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินราคาด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ดังนี้

1. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัดประเมินราคาไว้ที่ 2,357 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 2,298 ล้านบาท

2. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัดประเมินราคาไว้ที่ 1,184 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,190 ล้านบาท

3. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัดประเมินราคาไว้ที่ 779 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 803 ล้านบาท

หลังจากคุณปิยะพงษ์ชี้แจงรายละเอียดของโครงการแล้ว คุณจิรยง อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ มีรายละเอียดดังนี้

คุณจิรยงอธิบายให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ทราบว่าในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี วิธีการประเมินราคาจากผู้

ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (income approach) ตามที่คุณปิยะพงศ์ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบ และวิธีการประเมินราคา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งประเมินโดยวิธีการประเมินรายได้สินทรัพย์ในอนาคตและคิดลดหักค่าใช้จ่ายกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 4,655.40 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการสูงสุดที่บริษัทเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติร้อยละ 0.12 โดยสาเหตุที่มูลค่ายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 รายนั้น เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว

หลังจากนั้นคุณจรรย์สรูปความเห็น และข้อดีข้อเสียในการลงทุน โดยแสดงความคิดเห็นว่าการลงทุนในสามโครงการดังกล่าวของกองทรัสต์มีข้อดีเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ เนื่องจากมีผู้เช่าอยู่แล้วประมาณร้อยละ 85 ผู้ลงทุนสามารถรับรู้รายได้ได้ทันที และในกรณีทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน WHA ตกผลจะรับผิดชอบชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เสมือนหนึ่งเป็นผู้เช่าสินทรัพย์เองเป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้สินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีอายุการใช้งานเพียง 1-2 ปีเท่านั้น นอกจากนั้นการลงทุนดังกล่าวยังสร้างความน่าสนใจให้แก่ผู้ลงทุนเนื่องจากกองทรัสต์ จะมีขนาดสินทรัพย์ และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุน เพิ่มสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Freehold และความหลากหลายของทรัพย์สินในด้านทำเลที่ตั้ง ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมภายหลังจากการเข้าลงทุนจะไม่ด้อยไปกว่าเดิม และราคาในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ตาม การลงทุนสามโครงการดังกล่าวของบริษัทมีข้อด้อย คือกองทรัสต์จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในอัตราไม่เกิน 1,400 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทำให้อำนาจการควบคุมลดลง (control dilution) และความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนตามแผนที่วางไว้ รวมถึงความเสี่ยงด้านอุทกภัยในบริเวณโครงการวงน้อย ที่มีพื้นที่เสี่ยงประมาณร้อยละ 34 ของสินทรัพย์ที่จะลงทุนทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ประกอบกับข้อดีและความเสี่ยงแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม จึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

พิธีกรที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆหรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่ง สอบถามว่ารายได้ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนและรายได้ของสินทรัพย์เดิมและสินทรัพย์ใหม่จะรวมกันหรือไม่

คุณจรรย์สรูปว่าแม้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมไม่ลงทุนเพิ่ม กองทรัสต์จะมีผู้รับประกันการจัดจำหน่ายส่วนของหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน และถ้ากองทรัสต์เพิ่มทุนสำเร็จรายได้ของสินทรัพย์เดิมและสินทรัพย์ใหม่จะรวมกัน

เป็นกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นของกองทรัสต์ แต่ส่วนรายได้ของสินทรัพย์ส่วนใหม่นั้นจะทำให้ฐานของทุนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนลดลง

(2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่ง สอบถามว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนมีข้อดีข้อเสียต่อผลตอบแทนอย่างไร

คุณจรรย์ ชี้แจงว่า ในภาพรวมประมาณการผลตอบแทนต่อปีจะไม่เปลี่ยนแปลงในปีแรกซึ่งเป็นผลดี อย่างไรก็ตาม การจะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนหรือไม่ขึ้นอยู่กับความตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถบริการลูกค้าในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น นอกจากนี้ในเรื่องของการซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนนั้น หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มทุน ผลตอบแทนในส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ในปัจจุบันจะมีอัตราเท่าเดิม แต่สัดส่วนในการถือครองและส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ได้รับจะลดลงแต่ในมุมมองของผลตอบแทนจะได้เท่าเดิม

(3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า อัตราค่าเช่า 3 ปีที่ WHA ตกลงจะชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่ามีอัตราเท่าไร และในอนาคตเมื่อพื้นที่ 3 ปีไปแล้วจะกระทบต่อนักลงทุนหรือไม่

คุณจรรย์ ชี้แจงว่า การพิจารณาว่าควรลงทุนหรือไม่ ควรพิจารณาในส่วนของตัวสินทรัพย์ใหม่ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วพบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพ และในปัจจุบันมีผู้เช่าอยู่แล้วประมาณร้อยละ 85

(4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต จำกัด มีแนวโน้มจะต่อสัญญาเช่ามากเพียงใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า สัญญาเช่ากับบริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต จำกัด ที่จังหวัดสระบุรีเป็นสัญญาเช่า 3 ปี และให้สิทธิผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มอีก 3 ปี โดยขณะนี้ระยะเวลาของสัญญาเช่าอยู่ในช่วง 3 ปีแรก

คุณจรรย์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในการประเมินราคาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาสัญญาเช่าของบริษัท โดยได้ตั้งสมมติฐานว่ามีการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต จำกัดแล้ว

คุณจรรย์พร อนันตประยูร กรรมการผู้จัดการของ WHA ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมว่าบริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต จำกัด ที่เช่าอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ที่จังหวัดสระบุรีนั้นเป็นบริษัทที่ทำโลจิสติกส์ให้กับ บริษัท นิคอน จำกัดโดยเช่าพื้นที่เป็นคลังเก็บเลนส์มูลค่าหลายหมื่นล้านบาท และ อิตาชิได้ลงทุนเพื่อให้คลังสินค้าได้มาตรฐานในการจัดเก็บเลนส์ดังกล่าวไว้ด้วย ซึ่งโดยปกติบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นมักจะทำสัญญาเช่าระยะยาว แต่เหตุที่ทำสัญญาเป็น 3 ปีแล้วให้สิทธิต่อ 3 ปีนี้เป็นเพราะมีกฎในประเทศญี่ปุ่นในการทำสัญญาระยะยาวว่าต้องทำผ่านบริษัทแม่ในต่างประเทศก่อน ซึ่งมีขั้นตอนมากและใช้เวลานาน จึงตกลงทำสัญญาเช่าในลักษณะดังกล่าวแต่เชื่อได้ว่ามีแนวโน้มในการต่อสัญญาสูง

คุณจรรย์พรชี้แจงเพิ่มเติมว่าสาเหตุที่มีผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมไม่ครบร้อยละ 100 ในพื้นที่โครงการปัจจุบันเนื่องจากต้องเก็บพื้นที่ไว้สำหรับผู้เช่าเดิมในการขยายพื้นที่เช่าในอนาคต ในประเด็น

เกี่ยวกับความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วม โดยเฉพาะพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 61 นั้น พื้นที่บริเวณที่ WHA เลือกเป็นพื้นที่ที่สูงที่สุด พื้นยกสูงประมาณ 50 เซนติเมตร และ ตัวอาคารยกสูงกว่า 1 เมตร

(5) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า กรณี WHA ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 1 ปี หรือ 3 ปีมีความแตกต่างกันอย่างไร และกรณีโครงการ WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 61 มีวิธีแก้ปัญหาอุทกภัย เช่นการสร้างเขื่อนกันน้ำหรือไม่ อย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กรณี WHA ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนั้นเป็นกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่า ส่วนกรณี 1 ปีเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 61 ที่มีผู้เช่า 2 รายที่สัญญาจะครบกำหนดภายหลังจากกองทรัสต์ลงทุนไปเพียง 1-2 เดือน WHA จึงรับรองรายได้ใน 1 ปีถัดมากรณีที่มีผู้เช่า 2 รายดังกล่าวไม่ทำสัญญาเช่าต่อ

คุณจรีพร ชี้แจงว่าเขื่อนกันน้ำไม่สามารถช่วยแก้ปัญหาอุทกภัยได้ ในส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 61 ทาง WHA ไม่ได้ทำเขื่อนกันน้ำ แต่ได้ยกที่ตั้งโครงการให้สูงขึ้นเพื่อป้องกันปัญหาอุทกภัย

(6) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามเกี่ยวกับรายละเอียดของเงินกู้

ประธานฯ ชี้แจงว่าเรื่องการกู้ยืมเงินไม่ใช่เรื่องที่จะพิจารณาในวาระนี้ นอกจากนี้เรื่องการกู้ยืมเงินเป็นเรื่องที่ต้องต่อรองในอนาคต และจะทำได้เมื่อรู้มูลค่าสินทรัพย์ที่แน่นอนก่อน ปัจจุบันรู้มูลค่าแบบประมาณการเท่านั้น

ประธานฯ เชิญให้คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ว่า จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. WHA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHA ให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วน บริษัทจะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และ

3. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

พิธีกรที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆเพิ่มเติมหรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นวทสดีสอบถามเพิ่มเติมดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นวทสดีรายหนึ่ง สอบถามว่า สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 หน้าที่ 9 ตารางวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย แถวที่มีรายละเอียดจำนวน 9 คอลัมน์ที่ปรากฏในตารางเรียงตามลำดับปี (9 ปี) ใช่หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ทั้ง 9 คอลัมน์อยู่ในช่วงเวลา 1 ปี หลังจากที่เพิ่มทุนไปแล้ว

(2) ผู้ถือหุ้นวทสดีรายหนึ่งสอบถามว่า ก่อนและหลังเพิ่มทุนทรัพย์สินของกองวทสดีมีส่วนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าคิดเป็นเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของกองวทสดีในปัจจุบันเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 68 สิทธิการเช่าที่ดินประมาณร้อยละ 32 ส่วนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 72 สิทธิการเช่าที่ดินประมาณร้อยละ 28 หากเพิ่มทุนสำเร็จจะทำให้สัดส่วนทรัพย์สินของวทสดีในส่วนที่เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของทรัพย์สินทั้งหมด

(3) ผู้ถือหุ้นวทสดีรายหนึ่งสอบถามว่าคาดการณ์ว่าการคืนทุนจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นอัตราปีละเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าการคืนทุนขึ้นกับหลายปัจจัยซึ่งแตกต่างกันไปไม่แน่นอน

(4) ผู้ถือหุ้นวทสดีรายหนึ่งสอบถามว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินมีอายุสัญญาเช่าเหลือประมาณกี่ปี

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าสิทธิการเช่าที่ดินมีอายุสัญญาเช่าเหลือประมาณ 26 ปี

หลังจากนั้น พิธีกรที่ประชุมเชิญคุณแซมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองวทสดีแสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหุ้นวทสดี

คุณแซมชาติแสดงความเห็นว่า ทรัสต์ซีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ผู้จัดการกองวทสดีเสนอขอมติจากผู้ถือหุ้นวทสดีในวาระที่ 2 นี้ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์ซีพบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองวทสดี WHART จะลงทุนในโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าทรัพย์สินจาก WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองวทสดี ในราคาไม่เกิน 4,650,000,000 บาท (สี่พันหกร้อยห้าสิบล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 5 ซึ่งได้รับจากผู้ประเมินราคา โดยผู้ประเมินราคาได้ใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองวทสดีได้จัดให้มีการมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เมื่อประกอบกับเหตุผลของผู้จัดการกองวทสดีในการเสนอให้กองวทสดี WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองวทสดีในการทำให้รายได้ค่าเช่าและผล

ประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น กระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้

ในส่วนนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาดังกล่าวใช้วิธีการและสมมติฐานที่รัดกุมเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณาราคาได้ และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารายละเอียดของการลงทุนในราคาดังกล่าวตามผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้อย่างละเอียดรอบคอบอีกครั้งก่อนการลงทุน

2. ทรัสต์มีความเห็นว่ายังมีประเด็นที่ค้างค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ สำหรับประเด็นจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการจัดการดำเนินการนั้น ทางทรัสต์ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่ายังคงมีประเด็นค้างค้างทางกฎหมายโดยสามารถแบ่งพิจารณาได้เป็น 2 ประเภทหลัก คือ

2.1. ประเด็นทางกฎหมายที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการเพิ่มทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การขออนุญาตใช้ทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะ ใบอนุญาตการก่อสร้าง ใบรับรองการก่อสร้าง และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เป็นต้น โดยประเด็นทางกฎหมายเหล่านี้ WHA อยู่ในระหว่างการดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ถูกต้องครบถ้วน และควรต้องดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ WHART โดยเงื่อนไขเหล่านี้จะต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

2.2. ประเด็นทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับตามสัญญาเช่าระยะยาว เนื่องจากมีสัญญาเช่ามีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ซึ่งยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายจะบังคับได้เพียง 3 ปี ซึ่งมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เต็มตามอายุสัญญาเช่าและหากไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ WHART ที่จะลดลง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้เรื่องดังกล่าวเป็นเงื่อนไขในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งรวมถึงการที่ WHA ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีความพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART และการแก้ไขประเด็นที่ยังค้างค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นได้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขต่างๆ จนครบถ้วนเพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมมีความพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART ก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

3. ทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดยังอยู่ภายใต้ภาระจำนองกับสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าของ WHA ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8(2) กำหนดว่า "อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธินั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม"

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้เรื่องดังกล่าวเป็นเงื่อนไขในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ในกรณีนี้ ทรัสต์เห็นว่าการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันต้องถูกกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนโดยจะต้องดำเนินการปลดจำนองให้เรียบร้อยก่อนหรือในวันเดียวกันกับที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการที่จะนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมไปจดทะเบียนจำนองกับผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้นหากการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองไม่สามารถกระทำได้ จะมีผลกระทบต่อแผนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART อันทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้

พิธีกรที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆเพิ่มเติมหรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า เอกสารหน้า 33 ตารางที่ 3 รายงานที่ปรึกษาการเงิน แสดงส่วนก่อนและหลังเพิ่มทุนสินทรัพย์มีส่วนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าไม่ตรงกับที่คุณปิยะพงศ์ตอบ ว่า สินทรัพย์มีส่วนกรรมสิทธิ์ก่อนเพิ่มทุน มีร้อยละ 65.02 เพิ่มทุนอีกร้อยละ 69.01 เมื่อเพิ่มทุนสำเร็จคิดเป็นร้อยละ 56.81 สินทรัพย์ส่วนสิทธิการเช่า ก่อนเพิ่มทุน มีร้อยละ 34.98 เพิ่มทุนอีกร้อยละ 38.99 เมื่อเพิ่มทุนสำเร็จคิดเป็นร้อยละ 43.19

คุณจิรายงชี้แจงว่าความแตกต่างนั้นเกิดจากการคำนวณพื้นที่ส่วนหลังคาเข้าไปด้วย

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้
ประธานฯ ชี้แจงว่าการกู้ยืมเป็นเพียงส่วนหนึ่งของเงินที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเจรจาเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเมื่อเทียบเคียงดอกเบี้ย MLR ในปัจจุบันที่ประมาณร้อยละ 6.5 การกู้ยืมเงินจะเป็นผลดีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน

หลังจากนั้นประธานฯเชิญให้คุณปิยะพงศ์อธิบายเพื่อตอบความเห็นทรัสต์

คุณปิยะพงศ์อธิบายเพื่อตอบความเห็นทรัสต์ โดยแบ่งประเด็นได้เป็น 2 กลุ่ม

1. ประเด็นทางกฎหมายเกี่ยวกับใบอนุญาตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.1. ประเด็นเกี่ยวกับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)
 - 1.1.1. ป้ายประชาสัมพันธ์และคลังสินค้าบางส่วนไม่มีการตรวจสอบประจำปี 2558 ของโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ตามความเป็นจริงยังไม่ถึงเวลาตรวจสอบเพราะโดยหลักการแล้วต้องทำ 1 ปี ภายหลังได้รับใบเปิดใช้งานอาคาร (อ.6) ซึ่งเปิดไปเมื่อ ธ.ค. 2557 ปัจจุบันยังไม่ครบรอบที่ต้องตรวจสอบอาคาร เมื่อครบกำหนดในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์น่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทรัสต์จะมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

1.1.2. ป้ายประชาสัมพันธ์โครงการวังน้อยยังไม่มีการตรวจสอบประจำปี 2558 ตามความเป็นจริงได้รับการรับรองจากหน่วยงานท้องถิ่นที่มีอำนาจแล้ว โดยทางบริษัทจะส่งเอกสารให้ทรัสต์ต่อไป

1.1.3. คลังสินค้า A ของโครงการสระบุรียังไม่มีการตรวจสอบประจำปี 2558 ตามความเป็นจริง ได้ยื่นเรื่องกับทางท้องถิ่นแล้วแต่ต้องใช้ระยะเวลาานาน อยู่ระหว่างท้องถิ่นพิจารณารับรอง คาดว่าจะได้รับรองผลการตรวจสอบก่อนกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.2. ประเด็นเกี่ยวกับใบอนุญาตอาคาร

1.2.1. โครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงอาหาร และห้องน้ำ ตามความเป็นจริงโรงอาหารและห้องน้ำเป็นอาคารชั่วคราวไม่มีเสาเข็มใดๆ ก่อนที่จะทำได้ปรึกษากับหน่วยงานราชการแล้วเห็นว่าไม่ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

1.2.2. โครงการวังน้อยไม่มีใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงอาคาร ตามความเป็นจริงได้ยื่นเรื่องกับทางท้องถิ่นแล้วแต่ต้องใช้ระยะเวลาานาน และอยู่ระหว่างท้องถิ่นพิจารณารับรอง คาดว่าจะได้ใบอนุญาตก่อนกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.2.3. การใช้อาคารผิดประเภทในโครงการสระบุรีอาคาร ตามความเป็นจริง ได้ยื่นเรื่องกับทางท้องถิ่นเป็นอาคารคลังสินค้าแล้วแต่ทางท้องถิ่นออกใบรับรองเป็นอาคารโรงงานและสำนักงาน เป็นเรื่อง การพิมพ์ผิดของทางราชการ ซึ่งทาง WHA กำลังดำเนินการขอแก้ไขให้ถูกต้อง

1.3. ประเด็นเกี่ยวกับทางเข้าออกโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ทาง WHA ได้ยื่นเอกสารไปแล้วคาดว่าจะได้รับหนังสืออนุมัติก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

2. ประเด็นทางกฎหมายอื่นๆ

2.1. ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่เข้าทำกับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด ขณะนี้ทาง WHA ได้ส่งเอกสารการจดทะเบียนทั้งหมดให้ผู้เช่าลงนามแล้ว และจะติดตามกับผู้เช่าเพื่อดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

2.2. ประเด็นเรื่องทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมติดจำนองกับธนาคาร เป็นการทำความธุรกรรมปกติซึ่งก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากภาระติดพันเรียบร้อยแล้ว

น.พ. สมยศ อนันตประยูร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร WHA กล่าวยืนยันว่าในการดำเนินงานของ WHA นั้น WHA ดำเนินการตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในส่วนของใบอนุญาตทุกประการ

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ลงมติเห็นชอบให้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
3. เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว และ
5. ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่างๆในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

วิธีการที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆหรือไม่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า เหตุใดต้องลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประธานฯ ชี้แจงว่าราคาซื้อขายทรัพย์สินนั้นยังเป็นราคาที่ไม่น่าแน่นอนโดยต้องขึ้นอยู่กับการเจรจาตกลงของทั้งฝั่งผู้ซื้อ และผู้ขาย การกำหนดกรอบราคาในการซื้อขายจะทำให้เกิดความคล่องตัว และโอกาสในการซื้อขายสำเร็จสูงขึ้น

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการซื้อทรัพย์สินในราคาไม่เกิน 4,650 ล้านบาท ทางบริษัทประมาณการแล้วว่าจะส่งผลให้น้อยผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนในอัตราไม่แตกต่างจากเดิมโดยหากต่อมาสามารถเจรจาราคาซื้อขายได้ถูกลงก็จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้นไปอีก แต่อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นทรัสต์ก็จะได้รับผลประโยชน์ในอัตราที่ไม่ด้อยกว่าเดิม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม วิธีการที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	140,385,943	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9430
-	ไม่เห็นด้วย	30,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0214
-	งดออกเสียง	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0356

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 386,000,000 หน่วยเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไรได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา แถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยการลงทุนในครั้งนี้องค์กรเห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,650,000,000 บาท (สี่พันหกร้อยห้าสิบล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินลงทุนมาจาก 3 ส่วน คือ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยบางส่วน โดยบริษัท ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพวะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยในส่วนของโครงสร้างเงินทุนที่บริษัทจะขอมติจากผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สำหรับวาระที่ 3 นี้ บริษัทขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ทำการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 368,000,000 หน่วย และพิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ WHART นำเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยจำนวนไม่เกิน 40,000,000 บาท มาเป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ WHART จะนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการ จัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินข้างต้น พร้อมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ย



ทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะมีราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 368,000,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 310,790,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 678,790,000 หน่วย

ทั้งนี้บริษัทขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

พิธีกรที่ประชุมเชิญคุณแซมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณแซมชาติแสดงความคิดเห็นว่า ทรัสต์ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิมรวมถึงวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประธานในที่ประชุมจึงสรุปเรื่องที่ขอมติโดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 368,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 310,790,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 678,790,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท และขออนุมัติการนำเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 40,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาท) รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่เสนอข้างต้น โดยตามกฎหมายของ ก.ล.ต. มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินมัดจำค่า

เช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

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

3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

พิธีกรที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆหรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 หน้า ที่ 9 ตารางวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยว่าจะเป็นไปตามลำดับในตารางหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ตารางเป็นตัวอย่างการประมาณการณ้เฉยๆ ไม่ได้แปลว่าจะต้องเป็นตามลำดับเสมอไป ขึ้นกับราคาหน่วยทรัสต์ในขณะนั้นๆ ในอนาคต

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม พิธีกรในที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	140,435,943	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9786
-	ไม่เห็นด้วย	30,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0214
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าบริษัท พิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน) (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ ซึ่งภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว บริษัทอาจจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร และ

ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือทรัสต์เดิม ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) โดยภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวแล้วปรากฏว่ายังมีหน่วยทรัสต์เหลือบริษัทอาจจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ บริษัท จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

พิธีกรที่ประชุมเชิญคุณเขมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณเขมชาติแสดงความเห็นว่า เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์ดีเห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ดีตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวาระที่ 4 นี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดี การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ดีจึงมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อทรัสต์ดีได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ มีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พิธีกรที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆหรือไม่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า ส่วนที่ 1 จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 โดยเป็นไปตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุด แต่อัตราข้างต้นจะกำหนดแน่นอนอีกครั้งก่อนการเสนอขาย

(2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า WHAREM ย่อมาจากอะไร

คุณปิยะพงศ์ตอบว่า WHAREM คือ ผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานในที่ประชุมจึงสรุปเรื่องที่ขอมติโดยขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่เสนอข้างต้น โดยตามกฎหมายของ ก.ล.ต. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้ จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม ที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

3. กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

5. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย

เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทยตอหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จําเปนและเหมาะสมเพื่อใหการดำเนินการดังกล่าวข้างตนสำเร็จครบถวน และ

6. ดำเนินการอื่นใดอันจําเปนหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างตนทุกประการเพื่อใหการดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอํานาจชวงในการดำเนินการดังกล่าวข้างตน เพื่อใหการดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม พิธีกรในที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าชวงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	126,276,643	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 1,400,000,000 บาท และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม

ประธานฯได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้ เป็นวาระที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยบริษัทเห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้บริษัทมีอํานาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ WHART หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 1,400,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยล้านบาท) และการให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ในรูปของ (1) การจํานอง และ/หรือ การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาจรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้

โดยบริษัทขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ต่อไป

อย่างไรก็ดีขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าเมื่อรวมการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้นี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน หนี้สินของกองทรัสต์จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นไปตามกฎของ ก.ล.ต.

พิธีกรที่ประชุมเชิญคุณเขมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณเขมชาติแสดงความคิดเห็นว่า ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนั้นสามารถกระทำได้และเมื่อรวมการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้นี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันนั้น หนี้สินของกองทรัสต์มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์จึงเห็นว่าการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประธานในที่ประชุมจึงสรุปเรื่องที่ยอมรับโดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงินในครั้งนี้นี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่นๆในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน รวมถึงหลักประกัน โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญาและข้อผูกพันอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และดำเนินการธุรกรรมใดๆที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHARTและผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม พิธีกรในที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม



ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	173,630,243	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9252
-	ไม่เห็นด้วย	30,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0173
-	งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0576

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณามติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามวาระที่ 2 – วาระที่ 5

ประธานฯได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะเป็นการขออนุมัติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ สำหรับรายการที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 2 - วาระที่ 5 ไปแล้วโดยรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ มีดังนี้

1. การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA
2. การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA
3. การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
4. การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะออกใหม่ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

พิธีกรที่ประชุมเชิญคุณแซมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณแซมชาติแสดงความเห็นว่าทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาความเห็นของทรัสต์ที่ได้แสดงไว้ในวาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ข้างต้นประกอบการตัดสินใจในการพิจารณาลงมติ

ประธานในที่ประชุมจึงสรุปเรื่องที่ขอมติโดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามที่ได้เสนอ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม พิธีกรในที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	126,246,643	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9762
-	ไม่เห็นด้วย	30,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0238
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆหรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า บริษัทมีแผนการบริหารหนี้เงินกู้ยืมอย่างไร และจะใช้เวลานานเพียงใดให้ปลอดหนี้

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่ามีวิธีบริหารหนี้คือการชำระเงินต้นทุกปี การรีไฟแนนซ์กับธนาคารอื่นหรือเจ้าหนี้เดิม รวมถึงการออกพันธบัตรตามทิศทางตลาดในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทจะคำนึงผลกระทบทั้งผลประโยชน์และความเสี่ยงต่อผู้ถือหุ้นลงทุน และต้องมาขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกครั้งหนึ่งก่อนตัดสินใจเลือกวิธีบริหารหนี้วิธีใดวิธีหนึ่ง

(2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายหนึ่งสอบถามว่า ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะมีอัตราขั้นต่ำเท่าใด

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่าบริษัทจะพยายามไม่ให้ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่ำกว่าร้อยละ

7-8

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 17.00 น.



(นายกำธร ตติยแก้ว)

ประธานที่ประชุม