

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี 2566

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHAIR)

ประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 เวลา 09.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นรายปี และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์ WHAIR”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการที่ประชุม ตัวแทนจากบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHAIR และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1. คุณจิรพร จารุกรสกุล | ประธานกรรมการ |
| 2. คุณไกรศักดิ์ อัสวณิชโรจน์ | กรรมการ |
| 3. คุณพรเทพ รัตนตรัยภพ | กรรมการอิสระ |

2. ผู้บริหารของบริษัทฯ

- | | |
|--------------------|------------------|
| คุณจรรยา สติมานนท์ | กรรมการผู้จัดการ |
|--------------------|------------------|

3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

- | |
|-------------------------|
| คุณเกษมสี สกลชัยศิริวิช |
|-------------------------|

4. ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHAIR ที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม

Executive Director

5. ตัวแทนจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| 1. | คุณฉัฐพรชัย ตันบุญเอก | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน |
| 2. | คุณลัดดา โรจนาวีโลวติ | Executive Vice President ฝ่าย Industrial Land and Building Customer Development |

คุณจิรพร ซึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าสู่อการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 และชี้แจงองค์ประชุม ดังนี้

การประชุมในวันนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 7 ราย ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนรวม
10,631,016 หน่วย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจำนวน 206 ราย ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนรวม 391,116,716 หน่วย รวม
จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมด้วยตนเองและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะทั้งสิ้น 213 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมเป็น
จำนวนทั้งสิ้น 401,747,732 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 42.3063 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ
กองทรัสต์ WHAIR ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ประธานฯ จึงเปิดการประชุมสามัญ
ประจำปี 2566 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ต่อมาประธานฯ เชิญคุณเกษมสี สกฤตชัยศิริวิช เลขานุการที่ประชุม กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและ
กระบวนการนับคะแนน ดังนี้

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ใช้ระบบ “Inventech
Connect” ของ บริษัท อินเวนทเทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบจัดการประชุม ที่เป็นไปตาม
มาตรฐานการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

โดยผู้เข้าร่วมประชุม สามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ชมการถ่ายทอดสด ส่งคำถาม ลงคะแนน และทราบ
ผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผ่าน
สื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect ที่ได้นำส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมในวันนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการประชุมโดยเรียงตามระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
เว้นแต่วาระใดเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะนำเสนอไปพร้อมกัน

ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ จะ
นำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วม
ประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ

การลงมติและการนับคะแนนเสียง

สำหรับวาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

สำหรับวาระที่ 2, 3, 4 และ 5 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

สำหรับวาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระผ่านระบบ e-Voting ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะ ที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เลือกกดปุ่มเพื่อลงคะแนน คือ (1) เห็นด้วย (สีเขียว) (2) ไม่เห็นด้วย (สีแดง) หรือ (3)งดออกเสียง (สีส้ม) เพียงปุ่มใดปุ่มหนึ่งในแต่ละวาระ โดยบริษัทฯ จะจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอสำหรับการลงคะแนน โดยท่านสามารถแก้ไขการลงคะแนนเสียงได้ตราบเท่าที่วาระนั้นยังไม่แจ้งปิดการลงคะแนนโดยการเลือกปุ่ม (4) ยกเลิกออกเสียงลงคะแนนล่าสุด (สีฟ้า) ทั้งนี้ สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม แต่ไม่เลือกกดปุ่มลงคะแนนเสียงใด ๆ บริษัทฯ จะถือว่าเป็นการออกเสียงลงคะแนน “เห็นด้วย”

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะและระบุนความประสงค์ออกเสียงลงคะแนนไว้อย่างชัดเจนในหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. หรือ แบบ ข. แล้ว บริษัทฯ จะบันทึกการออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านไว้ในระบบ โดยผู้รับมอบฉันทะไม่จำเป็นต้องลงคะแนนเสียงขณะประชุมอีก

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระ ใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมผ่านระบบหรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น

อนึ่ง ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุม หรือบุคคลที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมที่ต้องการสอบถาม โปรดพิมพ์คำถามผ่านข้อความ โดยเลือกเมนูการถามคำถาม จากนั้นเลือกวาระที่ต้องการถามคำถาม และทำการพิมพ์ข้อซักถาม หรือ ความคิดเห็นของท่าน แล้วกดส่งคำถาม โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในที่ประชุม ใดก็ได้ หากมีคำถามจำนวนมาก บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม

การนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะกระทำทันที

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่กล่าวข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการ นับคะแนนดังกล่าว

ประธานฯ ดำเนินการประชุม ตามระเบียบวาระ

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2565

ประธานฯ เชิญคุณจรรยา เป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยา ชี้แจงว่า ตามที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2565 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHAIR เรียบร้อยแล้วนั้น รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งส่งมาด้วย 1

คุณจรรยา เชิญคุณทิพาพรหม ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHAIR กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ดีสำหรับวาระนี้

คุณทิพาพรหม ชี้แจงว่าสำหรับวาระนี้ ทรัสต์ดีได้พิจารณารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ WHAIR เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ WHAIR ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณเกษมสีขอให้ที่ประชุมโปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่คุณจรรยานำเสนอ

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหุ้นวาระที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งแก่เจ้าหน้าที่

ที่ประชุมไม่มีคำถามหรือความคิดเห็น พิธีกรจึงแจ้งให้ลงมติสำหรับวาระที่ 1

คุณเกษมสีแจ้งว่าการลงมติในวาระที่ 1 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวาระที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นวาระใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

พิธีกรแจ้งปิดการลงมติสำหรับวาระที่ 1 และเชิญคุณเกษมสีแจ้งมติในวาระที่ 1

มติที่ประชุม

คุณเกษมสีแจ้งว่า มติในวาระที่ 1 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวาระที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จากการรวบรวมผลในวาระที่ 1 นี้ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

เห็นด้วย	401,747,732	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100	ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0	ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0	ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมามาตามที่นำเสนอ

พิธีกรเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2565

ประธานฯ ชี้แจงว่าวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 เป็นวาระเกี่ยวเนื่องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอนำเสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 โดยต่อเนื่องกัน และสำหรับวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 ประธานฯ ขอเชิญคุณจรรยา เป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยานำเสนอผลการดำเนินงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

ภาพรวมของกองทรัสต์ WHAIR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูป โดยกองทรัสต์ WHAIR ได้เริ่มก่อตั้งและเริ่มลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในปี 2559 จนถึงปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 4 ครั้ง ประเภทอาคารที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนแบ่งเป็นอาคาร โรงงานสำเร็จรูปจำนวน 128 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 67 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปจำนวน 32 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 33 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด ทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนรวมทั้งสิ้น 160 ยูนิต พื้นที่รวม 428,818 ตารางเมตร

โครงสร้างเงินทุน ณ สิ้นปี ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม 13,320 ล้านบาทหนี้สินรวม 4,746 ล้านบาท ส่วนทุน 8,574 ล้านบาท กำไรสะสม 784 ล้านบาท กองทรัสต์ WHAIR ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศเพื่อเข้าลงทุนในสินทรัพย์รอบต่างๆ เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 4,372 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเป็นร้อยละ 32.82 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ระบุว่ากองทรัสต์ สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมในกรณีที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดระดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ โดยมีเครดิตเรตติ้งอยู่ในระดับ BBB+ มีแนวโน้ม Stable เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ คือ 9.025 บาท และกองทรัสต์ WHAIR ได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลประกอบการในปี 2565 จำนวน 0.6224 บาทต่อหน่วยทรัสต์

รายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนในอาคาร โรงงาน และคลังสินค้าทั้งหมด 8 แห่งด้วยกัน โดยอาคาร โรงงานสำเร็จรูปที่เข้าลงทุนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม 5 แห่ง และพัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ประกอบไปด้วย

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1) จำนวน 25 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 6.0 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) จำนวน 45 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 16.0 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

(3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) จำนวน 39 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 36.0 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR ต่อมาคือ

(4) เขตอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) จำนวน 18 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR และสุดท้ายคือ

(5) นิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (Hi-Tech Kabin) จำนวน 1 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

ในส่วนของคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนจะตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ ได้แก่

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 6.0 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

(2) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 จำนวน 15 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 16.0 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

(3) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 จำนวน 13 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 11.2 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

ซึ่งโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คทั้ง 3 โครงการ ตั้งอยู่ภายในหรือติดกับนิคมอุตสาหกรรม และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน มี 6 โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ และถือเป็นแหล่งลงทุนที่สำคัญของประเทศ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 91 ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR

รายละเอียดอัตราการเช่าและข้อมูลผู้เช่า อัตราการเช่าของกองทรัสต์ WHAIR ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 91.3 ของพื้นที่ปล่อยเช่า โดยในแต่ละไตรมาสของปี 2565 กองทรัสต์ WHAIR สามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ที่ได้ใกล้เคียงหรือสูงกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ปล่อยเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 91.3 ของพื้นที่ปล่อยเช่า แบ่งเป็นอัตราการเช่าอาคารประเภทคลังสินค้าคิดเป็นร้อยละ 97.2 ของพื้นที่คลังสินค้าที่ให้เช่า และอัตราการเช่าอาคาร

ประเภทโรงงานสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 88.4 ของพื้นที่โรงงานที่ให้เช่า ทั้งนี้ อัตราการเช่าภายหลังการชดเชยรายได้แล้ว จะอยู่ที่ร้อยละ 92.2 พื้นที่เช่าของกองทรัสต์ นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHAIR ก่อตั้งในปี 2559 โดยมีพื้นที่การเช่า 261,458 ตารางเมตร และได้มีการลงทุนเพิ่มเติมอีก 4 ครั้ง ในปี 2561, 2563 และ 2565 จนถึงปัจจุบันพื้นที่การเช่ากองทรัสต์ WHAIR นั้นเพิ่มขึ้นจากเดิมถึงร้อยละ 64

อุตสาหกรรมของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHAIR นั้นมีความหลากหลาย เป็นอุตสาหกรรมด้านยานยนต์ร้อยละ 29.0 ของพื้นที่ปล่อยเช่า อุตสาหกรรมด้านอุปโภคบริโภคร้อยละ 27.4 ของพื้นที่ปล่อยเช่า อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ร้อยละ 10.7 ของพื้นที่ปล่อยเช่า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่เติบโตไปพร้อมกับอุตสาหกรรมของประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีอุตสาหกรรมอื่นๆ หลากหลาย เช่น อุตสาหกรรมด้านบรรจุภัณฑ์ร้อยละ 3.8 ของพื้นที่ปล่อยเช่า และอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ร้อยละ 17.9 ของพื้นที่ปล่อยเช่า ในส่วนของสัญญาเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์ WHAIR มีผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปเป็นหลัก ซึ่งระยะหลังกองทรัสต์ WHAIR มีผู้เช่าสัญชาติจีนมากขึ้นเป็นลำดับที่ 1 ของผู้เช่า ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 37.6 ของพื้นที่ปล่อยเช่า

ผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่เช่า 10 ลำดับแรกของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นร้อยละ 37.1 ของพื้นที่ปล่อยเช่า ซึ่งมาจากหลากหลายอุตสาหกรรมและหลากหลายสัญชาติ เช่น ลำดับ 1 คือ Saffron Living Co., Ltd. เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ประกอบธุรกิจประเภทอุปโภคบริโภค คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.0 ของพื้นที่ปล่อยเช่า นอกจากนี้กองทรัสต์ WHAIR ยังมีผู้เช่าจากอุตสาหกรรมด้านยานยนต์ อุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ และอื่นๆ อีกหลากหลายอุตสาหกรรม และเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียงในแต่ละอุตสาหกรรม

คุณเกษมสีแจ้งว่าในวาระนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รับประทานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2565

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งแก่เจ้าหน้าที่ โดยบริษัทฯ จะรวบรวมคำถามและความคิดเห็นในวาระนี้ไปรวมตอบพร้อมกันในวาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกัน และเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 3 รับประทานงบการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2565

ประธานฯ เชิญคุณจรรยา เป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยาชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วว่าถูกต้อง ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2565 ในรูปแบบ QR Code ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ข้อมูลงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2565 สามารถสรุปได้ ดังนี้

ในส่วนงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHAIR มีสินทรัพย์รวม จำนวน 13,320.65 ล้านบาท มีหนี้สินรวม จำนวน 4,746.03 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิรวมจำนวน 8,574.62 ล้านบาท ประกอบไปด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7,790.28 ล้านบาท และกำไรสะสม 784.34 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.0295 บาท และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายแล้ว ณ วันสิ้นปี จำนวน 949,616,116 หน่วย โดยภาพรวมสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วน ของทุนที่เพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมาเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อปลายปี 2565

ในส่วนงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้รวม 747.24 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายรวม มีจำนวน 231.91 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ 124.67 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 107.24 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 515.33 ล้านบาท และ กำไรสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน 68.06 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นกองทรัสต์ WHAIR มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 583.39 ล้านบาท

คุณเกษมสีแจ้งว่าคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงิน ของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2565 ตามรายละเอียดข้างต้น

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งแก่เจ้าหน้าที่ โดยบริษัทฯ จะรวบรวมคำถามและความคิดเห็นในวาระนี้ไปรวมตอบพร้อมกันในวาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกัน และเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 4 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยาชี้แจงว่ากองทรัสต์ WHAIR มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ WHAIR มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ WHAIR อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับปี 2564 และ ปี 2565 สรุปได้ดังนี้

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHAIR ได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็นเงิน 0.6952 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 584.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิตามงบการเงิน 892.58 ล้านบาท ถือว่ากองทรัสต์ WHAIR ได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไปในอัตราร้อยละ 65 ของกำไรสุทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากการปรับปรุงกำไรสุทธิ ผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ WHAIR ได้จ่ายไปในรอบปีดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2565 กองทรัสต์ WHAIR ได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรอบพิเศษจากผลการดำเนินงานในวันที่ 1 ถึง 20 ตุลาคม 2565 เนื่องจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ก่อนมีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในปีดังกล่าวจึงมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้นรวมเป็นเงิน 0.6224 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 536.23 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92 ของกำไรสุทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากปรับปรุงกำไรสุทธิ ผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ WHAIR ได้จ่ายไปในรอบปีดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 101 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

คุณเกษมสีแจ้งว่าคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR ตามรายละเอียดข้างต้น

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและกดส่งแก่เจ้าหน้าที่

พิธีกรแจ้งว่า วาระที่ 4 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสอบถาม และเชิญคุณเกษมสีเป็นผู้อ่านคำถาม

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ถามว่า “ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ได้ลงทุนไว้แล้ว แต่ยังไม่สามารถดำเนินงานในทรัพย์สินนั้นๆ ให้เกิดประโยชน์ได้เต็มศักยภาพ มีมากน้อยเพียงใด ทรัพย์สินใดบ้าง และบริษัทฯ มีกลยุทธ์หรือแนวทางบริหารจัดการอย่างไร”

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้ตอบคำถาม

คุณจรรยาชี้แจงว่า “ที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHAIR ได้เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน และหลังจากกองทรัสต์ WHAIR ได้เข้าลงทุนแล้ว ในแต่ละปีผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเข้าตรวจสอบอาคารทุกชนิดที่กองทรัสต์ WHAIR ได้เข้าลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าอาคารมีความพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะ ดังนั้นให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ”

สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ถามว่า “ถึงแม้ว่า ในปี 2565 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ด้วยสถานการณ์ต่างๆ เริ่มคลี่คลายลง ขอเรียนถามว่า การดำเนินงานในปี 2566 นี้ บริษัทฯ ยังมีความกังวลใจเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านใดเป็นกรณีพิเศษหรือไม่ และบริษัทฯ มีกลยุทธ์ หรือแนวทางในการบริหารจัดการอย่างไร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR และนักลงทุนที่สนใจ”

ประธานฯ ชี้แจงว่า “โดยภาพรวม ในปี 2566 มีทั้งเหตุการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นความเสี่ยง แต่เหตุการณ์สงครามยูเครน หรือสถานการณ์โควิด 19 เป็นเหตุการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากทำให้เกิดการ

เคลื่อนย้ายฐานการลงทุนมาลงทุนในประเทศไทย ส่งผลให้อัตราการเช่าดีขึ้น และมีนักลงทุนต่างชาติหันเข้ามาลงทุนใน
กองทรัสต์มากขึ้น”

คุณศุภกิจ เหมือนมี ถามว่า “บริษัทฯ คาดว่าผลประกอบการของกองทรัสต์ WHAIR ในอีก 5 ปีข้างหน้าจะอยู่ที่เท่าไร และมีอัตราการเติบโตต่อปีเป็นเท่าไร”

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้ตอบคำถาม

คุณจรรยาชี้แจงว่า “บริษัทฯ เห็นว่าการคาดการณ์ผลประกอบการของกองทรัสต์ WHAIR ในอีก 5 ปีข้างหน้าจะอยู่ที่เท่าไรนั้นค่อนข้างตอบยาก แต่ในแต่ละปีบริษัทฯ มีการวางแผนให้กองทรัสต์ WHAIR มีการเติบโต โดยการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ดีและในทำเลที่มีศักยภาพ และการบริหารจัดการอัตราการเช่า ที่บริษัทฯ พยายามให้มีอัตราการต่ออายุการเช่าของผู้เช่าเดิมในระดับที่สูง ซึ่งปีที่ผ่านมาอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าเดิมอยู่ที่ร้อยละ 89 ของผู้เช่าทั้งหมด ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่สูงเมื่อเทียบกับอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของตลาด รวมถึงบริษัทฯ ยังพยายามดึงดูดนักลงทุนรายใหม่ ๆ เพื่อเข้าลงทุนในอาคารของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าอัตราการเช่าของกองทรัสต์ WHAIR จะเติบโตขึ้น”

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมจากที่คุณจรรยาว่า “เริ่มต้นกองทรัสต์ WHAIR มีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 8,000 ล้านบาท และในปัจจุบันมีมูลค่าสินทรัพย์รวมที่ 13,000 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ WHAIR มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทุก 1 ถึง 2 ปี ดังนั้นในอีก 5 ปีข้างหน้า กองทรัสต์น่าจะมียอดการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHAIR อาจอยู่ที่ประมาณ 20,000 ล้านบาทได้”

คุณชลรวิ คุณาวุฒิ ถามว่า “บริษัทฯ มีกลยุทธ์ทำให้อายุการเช่านานขึ้นหรือไม่ อย่างไร”

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้ตอบคำถาม

คุณจรรยาชี้แจงว่า “บริษัทฯ มีการทำงาน และประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการติดตามแผนการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าที่ใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่า และวางแผนร่วมกันในการต่ออายุสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งตอนนี้มีผู้เช่าบางรายของกองทรัสต์ WHAIR ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้าไปถึงปี 2571 แล้ว”

คุณชลรวิ คุณาวุฒิ ถามว่า “บริษัทฯ มีแนวทางการเพิ่มอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ในปี 2566 หรือไม่”

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้ตอบคำถาม

คุณจรรยาชี้แจงว่า “บริษัทฯ มี 2 แนวทาง คือ ในส่วนของผู้เช่าเดิม บริษัทฯ พยายามให้มีอัตราการต่ออายุการเช่าที่สูง และในส่วนของผู้เช่าใหม่ ซึ่งภายหลังนโยบายการเปิดประเทศ มีนักลงทุนสัญชาติจีนเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ WHAIR สามารถดึงดูดนักลงทุนสัญชาติจีนดังกล่าวได้ เนื่องจากร้อยละ 91 ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR นั้นตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ นอกจากนี้ยังมี

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ที่ตั้งอยู่ในทำเลอื่นที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมของแต่ละภูมิภาค เช่น สระบุรี และ ปราณบุรี
ดังนั้นแนวทางของบริษัทฯ มีทั้งการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ และพยายามรักษาผู้เช่ารายเดิม”

คุณยลวิ คุณาวุฒิ ถามว่า “ในอนาคตจะมีการเพิ่มทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR หรือไม่”

ประธานฯ ชี้แจงว่า “ตามที่ได้มีการเรียนให้ทราบแล้วข้างต้น กองทรัสต์ WHAIR มีนโยบายการลงทุนซื้อ
ทรัพย์สินเพิ่มเติมทุก 1 ถึง 2 ปี”

คุณเกษมสีสอบถามว่าที่ประชุมมีคำถามเพิ่มเติมหรือไม่

ที่ประชุมไม่มีคำถามหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม พิธีกรเรียนเชิญท่านประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระ
ถัดไป

วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2566

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยาชี้แจงว่า ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2566 ทางบริษัทฯ ได้พิจารณา
แต่งตั้งให้ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) เป็นสำนักงานสอบบัญชีของ
กองทรัสต์ WHAIR โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 และ/หรือ |
| 2. นางสาวจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 และ/หรือ |
| 3. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 |

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ
กองทรัสต์ WHAIR และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับ
อนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 825,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น) ซึ่งเป็นจำนวนค่าตอบแทนที่
เท่ากับปีก่อน ทั้งนี้ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในการสอบบัญชีทั้งงบการเงินรายปีและงบการเงินรายไตรมาส

คุณเกษมสีแจ้งว่าในวาระนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่าบริษัทได้รับทราบ
การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2566 ตามรายละเอียดข้างต้น

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและส่งแก่เจ้าหน้าที่

ที่ประชุมไม่มีคำถามหรือความคิดเห็น พิธีกรจึงเรียนเชิญท่านประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระที่ 6

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาเป็นผู้นำเสนอ

คุณจรรยาชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อชำระหนี้เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยพิจารณาจากความเหมาะสมด้านต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR และโอกาสในการขยายระยะเวลาในการชำระคืนวงเงินกู้เดิม บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้กองทรัสต์ WHAIR กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 82/2558 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ WHAIR (รวมทั้งที่มีกรแก้ไข) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงิน ไม่เกิน 3,850,000,000 บาท

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR ที่จะนำไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินดังกล่าว คือ

- 1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า
- 4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ ผู้ให้เช่าอาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมและการออกหุ้นกู้ การให้หลักประกัน ตลอดจนการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการออกหุ้นกู้ดังกล่าวและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้

และ การให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHAIR จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน ดิฉันขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัด การค้ำประกันส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ WHAIR ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ การกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว ประเภทหุ้นกู้ หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุ ระยะเวลาได้ ถอน การไถ่ถอนก่อน กำหนด อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร และรายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ของกองทรัสต์ WHAIR จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันและทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันดังกล่าว รวมถึงการจัดทำและยื่นคำขอและเอกสารต่างๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การนำปิ่นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือตลาดรองอื่น ๆ และการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็น เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ให้สำเร็จลุล่วงและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ลำดับต่อไป ดิฉันขอเชิญคุณทิพาพรหม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์สำหรับวาระนี้

คุณทิพาพรหม ชี้แจงว่า ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือหนี้ใด ๆ ที่กองทรัสต์ WHAIR มีอยู่เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวมถึงเป็นเงินลงทุนหมุนเวียน ตามที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริเอล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 22nd Floor, Unit 2206A, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,

Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand

T: +66 (0) 2 719 9557 F: +66 (0) 2 719 9553

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบรวการใด ๆ เพื่อการกู้ยืมเงิน และ/หรือออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHAIR ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

คุณเกษมสีแจ้งว่าในวาระนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว เพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน รายละเอียดตามที่คุณจรรยาณาเสนอ

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและส่งแก่เจ้าหน้าที่

พิธีกรแจ้งว่า วาระที่ 6 มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อสอบถาม และเชิญคุณเกษมสีเป็นผู้อ่านคำถาม

คำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ถามว่า “จะมีปัจจัยใดหรือไม่ ที่จะส่งผลกระทบต่อไม่ให้บริษัทฯ ได้รับอนุมัติเงินกู้ หรือ เสนอขายหุ้นกู้ ได้ตามวงเงินที่ต้องการ หากมี บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการอย่างไร”

ประธานฯ เชิญคุณจรรยาณาเป็นผู้ตอบคำถาม

คุณจรรยาณาชี้แจงว่า “ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อไม่ให้บริษัทฯ ได้รับอนุมัติเงินกู้ หรือ เสนอขายหุ้นกู้ ได้ตามวงเงินที่ต้องการนั้น คือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHAIR ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งที่ผ่านมาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ WHAIR ตั้งแต่ปี 2562 ที่เริ่มมีสถานการณ์โควิด 19 เข้ามา แต่กองทรัสต์ WHAIR ก็ยังสามารถรักษาอัตราการเช่าได้เกินกว่าร้อยละ 90 ในแต่ละปี และกองทรัสต์ WHAIR เพิ่งจะได้รับรางวัลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในงาน SET Award เป็น Outstanding REIT Performance และบริษัทฯ มองว่านโยบายการเปิดประเทศ เป็นปัจจัยที่ส่งผลดีกับกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากร้อยละ 91 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนเป็นการลงทุนในแหล่งเงินทุนและแหล่งอุตสาหกรรมของประเทศ ซึ่งจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ มองว่ายังไม่ปัจจัยหรือแนวโน้มใดที่จะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าของกองทรัสต์ WHAIR อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การกู้ยืมเงิน และหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกครั้ง กองทรัสต์ WHAIR จะพิจารณาความเสี่ยงในการดำเนินการก่อนเข้าทำธุรกรรม และหาทางบริหารจัดการก่อนค่ะ”

คุณเกษมสีสอบถามว่าที่ประชุมมีคำถามเพิ่มเติมหรือไม่

ที่ประชุมไม่มีคำถามหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม พิธีกรจึงแจ้งให้ลงมติสำหรับวาระที่ 6

คุณเกษมสีแจ้งว่า การลงมติในวาระที่ 6 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

พิธีกรแจ้งปิดการลงมติสำหรับวาระที่ 6 และเชิญคุณเกษมสีแจ้งมติในวาระที่ 6

มติที่ประชุม

มติในวาระที่ 6 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จากการรวบรวมผลในวาระที่ 6 นี้ ที่ประชุมมีมติ

เห็นด้วย 401,538,350 เสียง คิดเป็นร้อยละ 99.9310 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ไม่เห็นด้วย 227,200 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.0689 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

งดออกเสียง 0 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนตามที่นำเสนอครับ

พิธีกรแจ้งว่า ในลำดับถัดไป ขอเรียนเชิญท่านประธานฯ ดำเนินการประชุมในวาระที่ 7

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระใดเพิ่มเติมหรือสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

พิธีกรแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคำถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น พิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นและส่งแก่เจ้าหน้าที่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใด ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และขอปิดการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ประจำปี 2566 ณ เวลา 10.05 น.

.....

(นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์)
ประธานที่ประชุม