

ที่ WHAIRM-IRM-LTTR-2026-0033

วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ
อินดัสเตรียล

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6
 2. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 3. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 4. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
 5. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 6. จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติม
 7. งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570
 8. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน
 9. ความเห็นของทรัสต์
 10. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และการมอบ
ฉันทะ
 11. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 12. หนังสือมอบฉันทะ
 13. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์
จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 14. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น

ตามที่ปัจจุบัน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
("กองทรัสต์") มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ
8.8572 บาท รวม 9,378,057,530.64 บาท ได้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าในการลงทุนครั้งแรก และการลงทุนใน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5 รวมจำนวน 170 ยูนิต ใน 10 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (5) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (6) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (7) โครงการดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (8) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (9) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 และ (10) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เห็นควรให้กองทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้า และกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมจำนวน 6 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1, วาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจาก

วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จำนวน 10 หน่วย ใน 6 โครงการ จาก 4 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID") (สำหรับ 1 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1))
- (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ("WHA ESIE") (สำหรับ 1 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 1 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE 3))
- (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดิง จำกัด ("WHA IB") (สำหรับ 1 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1), 3 หน่วย ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1 (WHA LP 1) และ 2 หน่วย ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL))
- (4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด ("WHA RY36") (สำหรับ 1 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน"

รายละเอียดทรัพย์สินที่ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 99.9 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 25,305 ตารางเมตร
 - 1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 53.5 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 10,364 ตารางเมตรสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 40 ไร่ 53.4 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 35,669 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 10.0 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 9,660 ตารางเมตร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แอเนกเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า

หมายเหตุ:

1. กองทรัสต์จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

อาคารโรงงานแบบ Attached Building	อาคารโรงงานแบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
171 บาท ต่อ ตร.ม.	200 บาท ต่อ ตร.ม.	145 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

2. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 2.1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 2.2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 2.3. สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน) และ
 - 2.4. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมประมาณ	47 ไร่ 1 งาน 63.4 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ	45,329 ตารางเมตร

รายละเอียดปรากฏตาม ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตเรียล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
	ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHAIR (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี				
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 33-0-99.9 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 6-3-53.5 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 7-1-10 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	5 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 25,305 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	3 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 10,364 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 9,660 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 3,000 ตร.ม.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 1,152 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 9,660 ตร.ม.
		มีผู้เช่าทั้งหมด				
	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 7,019 ตร.ม.		มีผู้เช่าทั้งหมด		
		โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3			จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 6,598 ตร.ม.	มีผู้เช่าทั้งหมด
	มีผู้เช่าทั้งหมด					

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า		
	ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHAIR จำแนกตามโครงการ/ นิคมอุตสาหกรรม (ต่อ)	โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอ ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 4,680 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ สระบุรี		จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ เช่าอาคารรวม ประมาณ 9,212 ตร.ม.	
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1			จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 4,008 ตร.ม. มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		
		ประมาณ 3.44 ปี			ประมาณ 13.34 ปี		
อายุอาคารเฉลี่ย ²							

หมายเหตุ ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2570

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แอเนนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งที่ทำนี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ¹
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ	1,261,000,000	1,234,600,000
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกิน	1,234,600,000	
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินต่ำสุด	เท่ากับราคาประเมินต่ำสุด	

¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

หมายเหตุ: รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 1,234,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริเอล รีท แอเนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของกองทรัสต์ ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ สภาพวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัท มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHAID ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายหนึ่งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHAID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ซึ่งเงื่อนไขการแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป

ในการนี้ บริษัท มีความประสงค์จะให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าทรัพย์สินและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง บริษัท จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัท จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(5) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาจ้างอสังหาริมทรัพย์ (โดยกองทรัสต์ เป็นผู้รับจ้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และสัญญา และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนบางโครงการหรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุน

หรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประสิทธิภาพการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยและเงินลงทุนต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ

- 5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ตามที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าวที่อยู่ใน (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดย WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID (รวมเรียกว่า “กลุ่ม WHAID”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”) หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยกลุ่ม WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมเพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูปภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่กลุ่ม WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา บริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

ในด้านของรายได้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาว ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งช่วย

กระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าและที่ตั้งของทรัพย์สินอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้

บริษัทฯ เห็นว่า ธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นี้เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามความเห็นที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในด้านการกำหนดราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนไว้ไม่เกิน 1,234,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารแอสตัมบี และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) นั้นเป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ เห็นว่าเป็นราคาลงทุนที่สมเหตุสมผล ทั้งนี้ตามรายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) แสดงประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประมาณ 0.577 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์มิได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประมาณ 0.574 บาทต่อหน่วย

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHAID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม และโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในการนี้ เนื่องจาก WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (HPF) ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยทำการเปรียบเทียบกับอัตรา

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเหมาะสม เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงมีความพร้อมด้านการบริหารจัดการและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในหลากหลายด้าน อีกทั้งยังมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นเจ้าของและบริหารทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่เริ่มต้น จึงเชื่อมั่นได้ว่าสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว เป็นอัตราการขาดเซຍรรายได้ค่าเช่าที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันที่ 25 พฤษภาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 14

เนื่องจาก WHAID (ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายหนึ่ง) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น (ได้แก่ WHA ESIE, WHA IB และ WHA RY36) การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสิทธิและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนจำนวน 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท รวม 9,378,057,530.64 บาท บริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ห้า โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดใน วาระที่ 1 ข้างต้น ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไป

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการ

เสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในปัจจุบันจำนวน 1,058,806,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,208,806,116 หน่วย ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งที่ห้าเป็นจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

(1) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(2) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่กล่าวข้างต้น รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอข้างต้น เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาว ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าและที่ตั้งของทรัพย์สินอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้ามีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติบริติช สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติไต้หวัน สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติอเมริกา สัญชาติจีน สัญชาติแคนาดา สัญชาติสวีเดน สัญชาติเมียนมา สัญชาติอินเดีย สัญชาติมาเลเซีย สัญชาติแอฟริกาใต้ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติเบลเยียม สัญชาติรัสเซีย สัญชาติเยอรมัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติอิตาลี และ สัญชาติอิสราเอล (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด โดย บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

หน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือ ภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณา รับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่ นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นผลให้กองทรัสต์มีภาระและหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำ อันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการ ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย เพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยเป็นการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 350,000,000 บาท และให้หลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เพื่อนำเงินจากการกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ข้างต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ มีภาระหนี้เงินกู้ทั้งสิ้น 4,782,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.44 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้เมื่อรวมเงินกู้ดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมตามที่เสนอในวาระที่ 4 นี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จาก

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริเอล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะนำไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินดังกล่าว อาจประกอบด้วยหลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกันตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงกัน ซึ่งอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกัน ตลอดจนการทำธุรกรรม และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การกู้ยืมและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงินกู้ยืมตามรายละเอียดข้างต้น และมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัด 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 เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดข้างต้น และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทราสต์ กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

วาระที่ 5.1 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

เนื่องจากบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการกู้ยืม

เงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมด้านการบริหารต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ และโอกาสในการขยายระยะเวลาในการชำระคืนวงเงินกู้เดิม บริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 15/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป (รวมทั้งที่มีการแก้ไข)) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว และการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินไม่เกิน 4,782,000,000 บาท โดยอาจมีหรือไม่มีภาระหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ หรือหุ้นกู้ จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมหรือ การออกหุ้นกู้ ดังกล่าวตามความเหมาะสม รวมถึงหลักประกันในการกู้ยืมเงินหรือการออกหุ้นกู้ดังกล่าวอาจประกอบด้วยหลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกันตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้จะได้ออกกัน ซึ่งอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ ผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ รวมถึงหลักประกัน ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงินอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยกำหนดจำนวนเงินจากการกู้ยืมตามรายละเอียดข้างต้น และมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัด การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ การกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว ประเภทหุ้นกู้ หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุ ระยะเวลาไถ่ถอน การไถ่ถอนก่อนกำหนด อัตรา

ดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร และรายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้ง นี้ ของกองทรัสต์ จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันดังกล่าว รวมถึงการจัดทำและยื่นคำขอและเอกสารต่าง ๆ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือตลาดรองอื่น ๆ และการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็น เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ นั้น ๆ ให้สำเร็จลุล่วงและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และ
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาชำระหนี้เดิม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อช่วยให้กองทรัสต์มีแหล่งเงินมาชำระหนี้เดิม และเพิ่มโอกาสในการลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามสี่สิบห้าซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกับทรัสต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 5.1 บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และ บริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ และมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

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

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินโดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน และการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันที่ 25 พฤษภาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 14

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

หากมีการคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดต่อการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์ในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 5.1 แต่อย่างใด

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุม ตามวัน และเวลาตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และการมอบฉันทะดังมีรายละเอียด ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 10

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ดังมีรายละเอียด ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 พร้อมทั้งแนบเอกสารยืนยันตัวตนดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 มายังบริษัท ภายในวันที่ 10 มิถุนายน 2569 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code ตามวิธีการและขั้นตอนดังมีรายละเอียด ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริเอล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 21st Floor, Unit 2101, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand T: +66 (0) 2 719 9557

เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 โดยปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 แล้ว ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัดจะจัดส่งลิงก์สำหรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแจ้งข้างต้น

หากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายศุภมิตร เตชะมนตรีกุล หรือ พนักงานของทรัสต์เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุม ครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 13

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประกาศนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice) ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 เพื่อชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส/ผู้รับมอบฉันทะซึ่งเป็นเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลทราบถึงวัตถุประสงค์และความจำเป็น การเก็บรวบรวม การใช้ และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อประโยชน์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมจากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://wha-ir.com>

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์