



รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561

ของ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว
กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจ
เมนท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ที่ปรึกษากฎหมาย ทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART จากบริษัทหลักทรัพย์
จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ("ทรัสต์ดี") ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้จากบริษัท อัลเลน แอนด์ โอ
เวอร์รี (ประเทศไทย) จำกัด และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด
 - 1) คุณกักร ดติยกวี ประธานกรรมการ
 - 2) คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - 3) คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ
2. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการ
คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิฑ
3. ทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART
 - 1) คุณวิฑวัส อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ
 - 2) คุณศศนันท์ สิริวิฑญ์ ผู้บริหารฝ่าย

WHA Real Estate Management Company Limited

1121 Moo. 3 Theparak Rd., T. Theparak, A. Muang Samutprakarn 10270

Tel: +66(0)2-753-3159 Fax: +66(0)2-753-3527

Website : www.wha-rem.co.th



4. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้จากบริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด

- 1) คุณมยุรี ทรัพย์สุทธิพร
- 2) คุณศิรินทรา เลื่องวัฒนระวณิช

5. ตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คุณอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร

หลังจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณกัทร ดติยกวี ประธานกรรมการ กล่าวเปิดประชุม

คุณกัทร ดติยกวี ประธานกรรมการ ได้กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นยทิสต์ และขอให้คุณเกษมสี สกลชัยสิริวิษ ที่ปรึกษา
กฎหมาย ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม ได้ชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน

คุณเกษมสีจึงได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

1. เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นยทิสต์มาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละ
ลวาระ ผู้ถือหุ้นยทิสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ขอให้ยกมือ แล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของ
ผู้จัดการกองยทิสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นยทิสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ
2. สำหรับผู้ถือหุ้นยทิสต์ที่ไม่ยกมือ ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่าผู้ถือหุ้นยทิสต์ท่านนั้นลงมติ
เห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นยทิสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อการ
ประชุมแล้วเสร็จ
3. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นยทิสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยยทิสต์ ซึ่งผู้จัดการ
กองยทิสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทิสต์ที่
เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงในวาระนั้นๆ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
5. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยทิสต์
ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นยทิสต์
ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นยทิสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 2 เรื่องการ



พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART คือ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์จำนวน 111,813,863 (หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นสามพันแปดร้อยหกสิบสาม) หน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 5.69 (ห้าจุดหกเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านทราบแล้วเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 โดยการประกาศผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุม ทั้งหมดจำนวน 149 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,213,335,688 (หนึ่งพันสองร้อยสิบสามล้านสามแสนสามหมื่นห้าพันหก ร้อยแปดสิบแปด) หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.7795 (หกสิบเอ็ดจุดเจ็ดเจ็ดเก้าห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด คือ 1,963,977,172 (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบสามล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสอง) หน่วย ซึ่งครบเป็น องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าว ได้ถูกจัดส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท และได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมลำดับที่ 1

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่ส่งพร้อมกับหนังสือนัดประชุมลำดับที่ 2

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้



มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของ กองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นชอบ	1,213,337,177	เสียง คิดเป็นร้อยละ	90.7889
- ไม่เห็นชอบ	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0
-งดออกเสียง	123.101.292	เสียง คิดเป็นร้อยละ	9.2111

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พิณสุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของ วาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา นุมัติให้กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 82/2558 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใดๆ ที่มีอยู่ของกองทรัสต์ WHART และปลดหลักประกันบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ให้ไว้เพื่อ เป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ WHART มาจนถึงปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หลายแห่งเพื่อนำเงินกู้ยืมมาลงทุน โดยมีการทำสัญญากู้ยืมเงินทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นต้นเงินรวมจำนวน 7,715.75 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

1. การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนครั้งแรก (สัญญากู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนครั้งแรก)
2. การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนครั้งที่สอง (สัญญากู้ยืมเงิน เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 1)
3. การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนครั้งที่สาม (สัญญากู้ยืมเงินเพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 2)
4. การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนครั้งที่สี่ (สัญญากู้ยืมเงิน เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 3)

วันครบกำหนดชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน มีความแตกต่างกันออกไป สัญญากู้ยืมเงินที่จะครบกำหนดเร็วสุดคือสัญญาที่ทำกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

WHA Real Estate Management Company Limited

1121 Moo. 3 Theparak Rd., T. Theparak, A. Muang Samutprakarn 10270

Tel. +66(0)2-753-3159 Fax. +66(0)2-753-3527

Website : www.wha-rem.co.th



ในการนี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยของตลาดหุ้นในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะต่ำกว่า ดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การออกหุ้นกู้จะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ได้ โดยรายละเอียดของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขาย มีดังนี้

- วัตถุประสงค์** : เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใดๆ (ไม่ว่าเพื่อการรีไฟแนนซ์ หนี้ใดๆ หรือเพื่อชำระหนี้เมื่อครบกำหนด) และนำมาใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
- วิธีการจัดสรร** : เสนอขายในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้/ ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง โดยอาจแบ่งขายเป็นรุ่นเดียวหรือหลายรุ่น โดยอาจเสนอขายรวมกันในคราวเดียว หรือแบ่งเป็นหลายคราวก็ได้ โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ สามารถเสนอขาย ให้กับผู้ถือหุ้นกู้เดิม ซึ่งหุ้นกุนั้นๆ กำลังจะครบกำหนดชำระคืนหรือถูกไถ่ถอนคืน ก่อนกำหนด ทั้งนี้ โดยปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือประกาศที่ เกี่ยวข้อง รวมถึงการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ประเภท** : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน ชนิด ทยอยคืนเงินต้นหรือคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาด ในขณะที่ออกและเสนอ ขายหุ้นกุนั้นๆ
- วงเงิน** : ณ ขณะใดขณะหนึ่ง รวมกันไม่เกิน 8,000 ล้านบาท
- สกุลเงิน** : บาท
- อายุ** : ไม่เกิน 7 ปี
- ดอกเบี้ย** : คงที่ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และสภาพตลาดในขณะที่ออก และเสนอขาย

คุณสมบัติที่ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ในแต่ละครั้ง จะต้องอยู่ ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

1. ดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะต้องมีความเหมาะสม
2. ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ต้องลดลง เมื่อเทียบกับภาระดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืม เงินหรือหนี้ใดๆ ที่จะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืน โดยคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ในการออก หุ้นกู้ในคราวนั้นๆ ด้วย และ
3. ช่วงเวลาที่จะออกหุ้นกู้จะต้องมีความเหมาะสม



หลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหุ้นกู้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ มีแผนที่จะดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งแรก โดยอาจออกเป็นรุ่นเดียวหรือหลายรุ่น ในวงเงินไม่เกิน 4,200 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินครั้งแรก สัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สาม และบางส่วนของสัญญากู้ยืมเงินครั้งที่ 4 (ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม) และปลดหลักประกันที่ให้ไว้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่จะได้รับชำระหนี้ดังกล่าว การออกหุ้นกู้ครั้งแรกจะเป็นตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้างต้น ในขณะที่ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระหว่างพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ครั้งแรกนี้ ในเบื้องต้นมีรายชื่อผู้จัดการจำหน่ายหุ้นกู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาแต่งตั้ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) และบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้รายอื่นๆ ได้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร

เนื่องจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทแม่ของทรัสต์ คุณปิยะพงศ์จึงชี้แจงธุรกรรมที่เข้าข่ายเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์และกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นเนื่องจากการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรณีที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ โดยมีข้อสัญญารับประกันการจำหน่ายหุ้นกู้

เมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามที่นำเสนอในวันนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาในรายละเอียดเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ในกรณีที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ และรับประกันการจำหน่ายหุ้นกู้ให้แก่กองทรัสต์ หรือที่เรียกว่า firm underwriting ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะต้องรับซื้อหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ในกรณีที่มีหุ้นกู้คงเหลือจากการจัดจำหน่าย ด้วยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เนื่องจากทรัสต์เป็นบริษัทในเครือของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อธนาคารกสิกรไทยฯ ถือหุ้นกู้ของกองทรัสต์แล้ว ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะมีสถานะเป็นเจ้าของหนี้หนึ่งของกองทรัสต์ อันเป็นเหตุให้ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางประโยชน์กับกองทรัสต์ได้

2. กรณีที่การจัดจำหน่ายหุ้นกู้ให้แก่กองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนนั้นๆ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด นอกจากจะมีฐานะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว ยังประกอบธุรกิจรับจัดการกองทุนอีกด้วย ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการจึงอาจดำเนินการให้กองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของตน เข้าลงทุนในหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ในกรณีเช่นว่านี้ กองทุนที่อยู่ภายใต้บริการจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ที่เข้าลงทุนซื้อหุ้นกู้ของกองทรัสต์จะมีฐานะเป็นเจ้าของหนี้หนึ่งของกองทรัสต์ อันเป็นเหตุให้ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางประโยชน์กับกองทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน



การดำเนินการทั้ง 2 กรณีข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการตามข้อ 13 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยข้อมูลและรายละเอียดของการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถแสดงการคัดค้านการ ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยดังกล่าวจะกระทำโดยการเผยแพร่ข่าวในระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากการออกหุ้นกู้ครั้งแรกแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาออกหุ้นกู้ในครั้งถัดๆ ไปตามความเหมาะสม เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินส่วนที่เหลือ คือ สัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สอง และหนี้ส่วนที่เหลือของสัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สี่ (ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม) และปลดหลักประกันที่ให้ไว้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่ได้รับชำระหนี้ดังกล่าว หรือเพื่อชำระหนี้ใดๆ ของกองทรัสต์ โดยการออกหุ้นกู้ในครั้งถัดๆ ไปดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้างต้น เช่นเดียวกัน

คุณปิยะพงศ์ ยังแจ้งให้ประชุมทราบว่าภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ ออกและเสนอขายหุ้นกู้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้นกู้และหนังสือชี้ชวน รวมทั้งเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรออกและเสนอขายหุ้นกู้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

พร้อมกันนี้ คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับประโยชน์และผลกระทบของการ ออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยกองทรัสต์ WHART ดังนี้

1. ประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการออกหุ้นกู้

1) จากข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มา ต้นทุนทางการเงินหุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีความ น่าเชื่อถือในระดับเดียวกับกองทรัสต์ WHART ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมปัจจุบันของกองทรัสต์ ดังนั้น การออกหุ้น กู้ของกองทรัสต์จะนำที่จะมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมปัจจุบันของกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์มี ต้นทุนทางการเงินลดลง จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีผลประกอบการที่ดีขึ้น

2) เงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จะนำมาชำระหนี้เงินกู้ยืม และปลดหลักประกัน หนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันซึ่งสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการจัดหาเงินทุน เพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในอนาคตได้ อันเป็นการเพิ่มทางเลือกสำหรับการกำหนดสัดส่วนการกู้ยืมและการเพิ่ม ทุนในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในอนาคตดังกล่าว

3) เนื่องจากดอกเบี้ยในการออกหุ้นกู้จะเป็นแบบคงที่ ในขณะที่ดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเป็นแบบ ลอยตัว ดังนั้น ดอกเบี้ยหุ้นกู้จึงมีความแน่นอน และกองทรัสต์จะไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับดอกเบี้ยที่อาจปรับเพิ่มขึ้นในระหว่าง อายุหุ้นกู้



4) การออกหุ้นกู้เป็นช่องทางระดมทุนจากแหล่งเงินทุนใหม่ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นการเพิ่มฐานนักลงทุนไปยังผู้ลงทุนตราสารหนี้

2. ผลกระทบด้านบัญชี

กองทรัสต์ WHART จะได้รับผลกระทบทางบัญชีจากการนำเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระหนี้เงินกู้ยืม เนื่องจากตามแนวทางปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีเมื่อมีการกู้ยืมเงิน หากการกู้ยืมเงินจำนวนใดมีค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะถูกนำมาเฉลี่ยตัดจำหน่ายตลอดระยะเวลาของเงินกู้ยืมจำนวนนั้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ออกหุ้นกู้และนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกุดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่รอดตัดจำหน่ายจะถูกนำมาตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART ทั้งจำนวน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART ที่เกิดขึ้นจากการตัดจำหน่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีโดยมิได้มีการจ่ายเป็นเงินสดจริง การดำเนินการเช่นนี้จะส่งผลให้การลดทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรอบผลประกอบการที่กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวมีส่วนเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผลกระทบนี้เป็นผลกระทบทางบัญชีเท่านั้น และจะมีผลกระทบเฉพาะงวดที่มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้

คุณปิยะพงศ์ ได้แถลงสรุปประโยชน์และผลกระทบจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้ที่ประชุมทราบว่า การออกหุ้นกุดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันที่จะเป็นทางเลือก สำหรับการกำหนดสัดส่วนการกู้ยืมและการเพิ่มทุนในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต ในขณะที่ในด้านบัญชีจะมีกระทบเพียงแค่รูปแบบการจ่ายเงินผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินลดทุนมากขึ้น และจะมีผลกระทบเฉพาะงวดที่มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เท่านั้น ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า กองทรัสต์ WHART ควรที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ เนื่องจากจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 แล้ว

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยอาจออกเป็นรุ่นเดียวหรือหลายรุ่น ในวงเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง รวมกันไม่เกิน 8,000 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใดๆ (ไม่ว่าเพื่อการรีไฟแนนซ์หนี้นั้นๆ หรือเพื่อชำระหนี้เมื่อครบกำหนด) และนำมาใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการมี ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว ประเภทของหุ้นกู้ หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อ



หน่วย อายุ ระยะเวลาได้ถอน การไถ่ก่อนกำหนด อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร และ รายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น

2. เข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ตามที่ จำเป็น และเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงการจัดทำ ลงนาม และยื่นคำขอ แบบแสดงรายการข้อมูล และ เอกสารต่างๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) หรือ ตลาด รongอื่นๆ และดำเนินการใดๆ อันจำเป็น เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ต่างๆ ให้สำเร็จลุล่วงและเป็นไป ตามที่กฎหมายกำหนด

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นยทธ์สอบถาม ดังนี้

(1) คุณจรัลพร พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นยทธ์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

1. ผู้จัดการกองยทธ์ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทธ์อนุมัติให้กองยทธ์ WHART ออกหุ้น กู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาทใช่หรือไม่
2. ขณะนี้ กองยทธ์ WHART มีหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่าใด
3. กองยทธ์ WHART มีแผนการออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้อย่างไร
4. ในการออกหุ้นกู้แต่ละครั้งนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินจากการออกหุ้นกู้ไปใช้ทำอะไร
5. การออกหุ้นกู้ของกองยทธ์ WHART นี้ ผู้จัดการกองยทธ์เห็นว่าคุ้มค่าหรือไม่ เมื่อ คำนึงถึงต้นทุนต่างๆ จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าว และหากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทธ์ให้ออกหุ้นกู้แล้ว ผู้จัดการกองยทธ์พบว่าการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไม่คุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ผู้จัดการ กองยทธ์จะดำเนินการอย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองยทธ์ ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทธ์อนุมัติให้กองยทธ์ WHART ออกหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ซึ่ง ณ ขณะนี้ กองยทธ์ WHART มีหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินทั้งสิ้น 7 พันกว่า ล้านบาท ทั้งนี้ ในการออกหุ้นกู้ของกองยทธ์ WHART แต่ละครั้ง อาจมีวงเงินไม่เท่ากันและอาจมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันบาง ประการ โดยเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทธ์ให้กองยทธ์ WHART ออกหุ้นกู้แล้ว ผู้จัดการกองยทธ์จะพิจารณา อุปสงค์และอุปทานของตลาดหุ้นกู้ ว่าควรออกหุ้นกู้เมื่อใด และเป็นจำนวนเท่าใด และขอเรียนว่าผู้จัดการกองยทธ์ ดำเนินการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยทธ์เป็นสิ่งสำคัญ



คุณปิยะพงศ์ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่า ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีภาระเงินกู้ยืมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 7,715 ล้านบาท โดยมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 3 แห่ง อย่างไรก็ตามการขออนุมัติการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นี้ แม้จะได้กำหนดวงเงินการออกหุ้นกู้ไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 8,000 ล้านบาท แต่มิได้จะออกเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งเดียวทั้งจำนวน โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าวงเงินของหุ้นกู้ที่มีความเหมาะสมที่กองทรัสต์ WHART จะออกในครั้งแรกนี้ จะออกหุ้นกู้ในวงเงินทั้งสิ้น 4,200 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน ต่างๆ คือ

1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญากู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวนเงิน 1,370 ล้านบาท
2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 2,750 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น
 - 2.1 ตามสัญญากู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนครั้งที่สาม ที่จะครบกำหนดชำระคืนในปี 2564 จำนวนเงิน 1,250 ล้านบาท
 - 2.2 ตามสัญญากู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนครั้งที่สี่ ที่จะครบกำหนดชำระคืนในปี 2565 จำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท

สำหรับจำนวนหนี้กู้ยืมเงินที่ยังคงเหลืออยู่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในคราวถัดไป เพราะต้องรอดูผลตอบรับของตลาดหุ้นกู้ ก่อนจะออกหุ้นกู้

สำหรับประโยชน์จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ คือ

1. อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้จะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กองทรัสต์ WHART ต้องชำระให้แก่สถาบันการเงิน
2. เมื่อกองทรัสต์ WHART ชำระเงินต้นคืนแก่สถาบันการเงินแล้ว หลักประกันที่ให้ไว้เป็นประกันเงินกู้แก่สถาบันการเงินจะถูกปลดออกจากการเป็นหลักประกันเงินกู้ดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ปลอดหลักประกันนี้ไปจัดหาประโยชน์อื่นๆ ได้ เช่น นำไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้อื่นๆ (หากมี) ในอนาคต และ
3. เป็นการลดความเสี่ยงต่อการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพราะอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นแบบคงที่ และมีความแน่นอน ต่างกับอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่กับสถาบันการเงินซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว และมีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นได้

(2) คุณยังใช้ อัครวิศกุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า หากในอนาคต หุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART มีปัญหา และทางกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากทางสถาบันการเงินได้อีก การเปลี่ยนจากการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่ไม่มีความเสี่ยง มาเป็นการกู้ยืมเงินโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่มีความเสี่ยงนั้นเป็นการ



ดำเนินการที่คุ้มค่าหรือไม่ และในอนาคตหากหุ้นกู้ครบกำหนดได้ก่อนแล้ว จะมีความเสี่ยงในการหาเงินกู้ยืมใหม่เพิ่มเติมเพื่อมาชำระคืนหนี้ตามหุ้นกู้หรือไม่

ประการฯ ที่แจ้งว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลมาพอสมควรแล้วก่อนที่จะนำมาเสนอเพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันนี้ โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงสถานะตลาดของหุ้นกู้ในขณะนี้แล้ว จึงมีความเห็นว่าการออกหุ้นกู้ครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART ควรอยู่ในวงเงินไม่เกิน 4,200 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการพิจารณาและดำเนินการต่างๆ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่ต่ำที่สุด

คุณปิยะพงศ์ ที่แจ้งเพิ่มเติมว่า แม้กองทรัสต์ WHART จะออกหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ก็ตาม แต่ไม่ได้หมายความว่า กองทรัสต์ WHART จะไม่จัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงินอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าในอนาคตกองทรัสต์ WHART อาจกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินก็ได้ เพื่อกระจายความเสี่ยงให้กับทั้งกองทรัสต์ WHART และนักลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่ต่ำ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าในอนาคตหากถึงวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์ WHART ต้องการกู้ยืมเงินมาเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ สถาบันการเงินน่าจะยินดีปล่อยเงินกู้ให้กับกองทรัสต์ WHART

(3) คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

1. ในปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นเท่าใด และจะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรหลังจากการออกหุ้นกู้
2. การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ WHART ถูกจัดอยู่ในระดับใด
3. โปรดชี้แจงถึงข้อดีของการปลดทรัพย์สินจากการเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น หากปลดหลักประกันดังกล่าวแล้วกองทรัสต์ WHART สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปขายได้

คุณปิยะพงศ์ที่แจ้งว่า การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จะไม่กระทบอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการออกหุ้นกู้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปรีไฟแนนซ์หนี้เงินกู้ยืมเดิมที่มีอยู่ โดยหากพิจารณาจากอัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 หรือ หากพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน จะเท่ากับ 0.4 โดยตลอดอายุของหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามคงระดับเงินกู้ต่อมูลค่าทรัพย์สินให้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 30-35 ส่วนอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ WHART นั้น ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือให้อยู่ในระดับ A stable ซึ่งตามข้อมูลที่ได้รับมานั้นเป็นกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือที่ดีที่สุด ณ ปัจจุบัน

ในประเด็นของการปลดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมเงินออกจากการเป็นหลักประกันดังกล่าวนั้น เมื่อทรัพย์สินถูกปลดออกจากการเป็นหลักประกันแล้ว กองทรัสต์ WHART สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายได้ แต่การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ออกขายจะทำให้รายรับของกองทรัสต์ในส่วนของคุณค่าเช่าลดลง



นอกจากนี้การขายทรัพย์สินจะทำให้สามารถคืนผลตอบแทนนักลงทุนได้เพียงครั้งเดียว ซึ่งอาจจะไม่ตรงตามความประสงค์ของนักลงทุนหลายๆ ท่านที่ต้องการจะลงทุนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม นอกจากการนำทรัพย์สินไปขายแล้ว กองทรัสต์ WHART สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันในกรณีที่มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินได้ โดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมนั้น บริษัทจะคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในขณะนั้นๆ

(4) คุณธรรมา ชลปราณี ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

1. เพราะเหตุใดผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่ขอขอมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนเมษายน ทำไมจึงต้องรีบเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติให้ออกหุ้นกู้ในครั้งนี้
2. ทำไมจึงมิให้กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งเดียว แล้วระบุเป็นรุ่น แทนการออกขายหุ้นกู้หลายๆ ครั้งเช่นนี้
3. หากขายหุ้นกู้ได้ไม่ถึงเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทางกองทรัสต์ WHART จะยังคงดำเนินการชำระเงินกู้กับทางสถาบันการเงินหรือไม่
4. การออกหุ้นกู้นี้จะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจำหน่ายหรือการขายทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น") แก่กองทรัสต์ WHART หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า เนื่องจากการจะออกและเสนอขายหุ้นกู้จะต้องพิจารณาในหลายๆ เรื่อง ทั้งสภาวะตลาดหุ้นกู้ ความต้องการซื้อและความต้องการขายหุ้นกู้ในตลาดหุ้นกู้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินในช่วงขาขึ้น กองทรัสต์ WHART จะต้องรีบดำเนินการออกหุ้นกู้ในช่วงที่เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ในตลาดหุ้นก้วยังเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART หากรอไปขอมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนเมษายนนั้น กว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้แล้วเสร็จอาจไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART และสาเหตุที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาให้ออกหุ้นกู้ได้หลายครั้งและหลายรุ่น เพราะผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART โดยเฉพาะในเรื่องของดอกเบี้ยและอายุเฉลี่ยของการคืนเงินต้นของหุ้นกู้ ในส่วนของการขายหุ้นกุนั้น หากทางกองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำสัญญากับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เป็นผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้แบบรับประกันผลการจัดจำหน่ายแล้ว ก็มั่นใจได้ว่าหุ้นกู้ของกองทรัสต์จะสามารถจำหน่ายได้หมดทั้งจำนวนแน่นอน

คุณอรุณวิทย์ ตัวแทนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ชี้แจงถึงนโยบายการขายทรัพย์สิน แก่กองทรัสต์ WHART ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงยืนยันนโยบายเดิม คือการได้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะทยอยนำทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีอัตราเช่าที่เพียงพอมาขายให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยประโยชน์ในส่วนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้นำเงินมาลงทุนต่อให้กับผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในขณะที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เองก็จะมีโอกาสได้



ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และกองทรัสต์ WHART จะได้ต่อยอดในเรื่องขนาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดีทรัพย์สินที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นนำมาขายให้กองทรัสต์ WHART ส่วนใหญ่ยังคงเป็นทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit

(5) คุณชาญชัย ชวกรเวท ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง ขอสอบถามทางธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ว่า ความเป็นไปได้หรือไม่ที่อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ WHART จะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART ที่ปัจจุบันอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 3.5 ต่อปี

ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ชี้แจงว่า กรณีนี้จะขึ้นอยู่กับสภาพตลาด ณ เวลาที่จะมีการออกหุ้นกู้ แต่ทั้งนี้ ธนาคารได้พิจารณาอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ในตลาดหุ้นกู้ ที่ออกโดยบริษัทที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART พบว่ามีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าร้อยละ 3.5 หากสภาวะตลาดของหุ้นกู้ไม่เปลี่ยนแปลง ความเป็นไปได้ว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ก็จะเป็นระดับใกล้เคียงกันกับหุ้นกู้ของบริษัทเหล่านั้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้)

- เห็นชอบ	1,324,340,265	เสียง คิดเป็นร้อยละ	99.8759
- ไม่เห็นชอบ	1,035,000	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0781
- งดออกเสียง	610,143	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0460

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่า มีท่านใดต้องการสอบถามในเรื่องอื่นๆ เพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถาม ดังนี้

(1) คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) มีส่วนได้เสียกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้หรือไม่ นอกจากนั้นเนื่องจากผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART ของปีที่ผ่านเพิ่งประกาศออกมาในเช้าวันนี้ จึงอยากให้ผู้จัดการกองทรัสต์ช่วยชี้แจงถึงวิสัยทัศน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจะมีการดำเนินการหรือมีแนวโน้มที่จะดำเนินการธุรกิจเพื่อกองทรัสต์ WHART อย่างไร รวมทั้งชี้แจงเกี่ยวกับงบการเงินของกองทรัสต์ WHART สัดส่วน EBITDA ของกองทรัสต์ WHART และวิสัยทัศน์ต่อนโยบาย Eastern Economic Corridor (EEC) ด้วย และบริษัทมีนโยบายอย่างไรที่จะทำให้ขนาดของกองทรัสต์ WHART เติบโตขึ้น



คุณเกษมสี เรียนซีแจงในประเด็นการมีส่วนได้เสียของบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ต่อการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ว่า เนื่องจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) จึงถือว่าบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และเมื่อการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้บางส่วนจะนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ WHART มีต่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่เป็นบริษัทในเครืออาจมีผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้ได้

คุณปิยะพงศ์ ซีแจง ในส่วนของการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณ 90-95 โดยอัตราการเช่าต่ำสุดอยู่ที่ 90 และสูงสุดอยู่ที่ 94.7 ในไตรมาสที่สี่ของปีที่แล้ว โดยในปีที่แล้วมีสัญญาเช่าครบกำหนดอายุหลายฉบับ แต่กองทรัสต์ WHART ก็สามารถดำเนินการต่อสัญญาเช่าได้ค่อนข้างดีจึงทำให้ Occupancy Rate ยังอยู่ที่ระดับมากกว่าร้อยละ 90 ในส่วนของงบการเงิน ก็เห็นได้ว่ารายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น แต่มีได้สูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับระดับที่ทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เพิ่งได้รับโอนทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม เมื่อปลายเดือนพฤศจิกายน จึงมีรายรับจากทรัพย์สินดังกล่าวแค่เพียงเดือนเดียว คือเดือนธันวาคม แต่หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มนั้น ทางบัญชีรับรู้ทันทีทั้งจำนวนในปีนั้น

ในส่วนที่เกี่ยวกับ EEC นั้น หากพิจารณาถึงผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART จะเห็นได้ว่าฐานลูกค้าของกองทรัสต์ WHART ประมาณร้อยละ 50 เป็นกลุ่มสินค้าอุปโภค บริโภค เสื้อผ้า ยารักษาโรค อาหาร ในขณะที่กลุ่มที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม มีสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 11 ซึ่งอยู่ในโซน EEC คือ ชลบุรี ระยอง และนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยหากกองทรัสต์ WHART ได้เข้าไปลงทุนในโรงงานประเภท Build-to-Suit มากขึ้นก็จะทำให้ฐานลูกค้าของกองทรัสต์มีการกระจายตัวที่ดีมากขึ้น ซึ่งหากกองทรัสต์ WHART สามารถขยายการลงทุนในส่วนนี้ได้ การกระจายความเสี่ยงในการหารายได้ของกองทรัสต์ WHART ก็จะได้ดีขึ้นด้วย

คุณปิยะพงศ์ยังได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในปีนี้ มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดหลายฉบับ ซึ่งคาดว่าทางผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถคงไว้ซึ่งอัตราของการต่อสัญญาในระดับที่ใกล้เคียงกับปีที่แล้ว โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่รักษาระดับ Occupancy Rate ไว้ในระดับเดิม ทั้งนี้ การเพิ่มค่าเช่าอาจจะไม่สามารถทำได้มากนัก อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามนำเงินเข้ากองทรัสต์ WHART ให้ได้มากที่สุดเพื่อที่จะสามารถจ่ายค่าใช้จ่ายและเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ซึ่งน่าจะเป็นสิ่งที่สำคัญมากที่สุดในปีนี้ ส่วนในฝั่งข้างหน้า เมื่ออัตราการหมดสัญญาเช่าลดน้อยลง ผู้จัดการกองทรัสต์คาดหวังว่าจะสามารถเห็นการเติบโตของค่าเช่าได้มากขึ้น

(2) คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นมาทรัสต์ประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

1. การพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้น ผู้จัดการทรัสต์พิจารณาจาก CPI หรือ พิจารณาจากเหตุผลประการอื่น หากพิจารณาค่าเช่าทั้งหมดของทั้งทรัพย์สินเก่าและทรัพย์สินใหม่ สัญญาเช่าของกองทรัสต์ WHART เหลือแล้วเหลือประมาณกี่ปี และทางผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดอย่างไร



2. ผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งเป้าหมายเกี่ยวกับขนาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ไว้ในระดับใด

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า (1) การที่ทรัสต์จัดอันดับความน่าเชื่อถือให้กองทรัสต์ WHART อยู่ในระดับ A stable เนื่องจากเห็นว่า Occupancy Rate อยู่ในระดับที่สูง ค่าเช่าเฉลี่ยก็ค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับตลาด โดยตลาดโดยรวม Occupancy Rate ของคลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 75-80 นอกจากนี้ ลักษณะของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART กับผู้เช่าของผู้แข่งขันไม่เหมือนกัน โดยของกองทรัสต์ WHART มีขนาดที่ค่อนข้างใหญ่ แต่มีจำนวนที่ตั้งแค่ 20 โครงการ พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 17,000 ตารางเมตรต่อหนึ่งสัญญาเช่า ในขณะที่กลุ่มคู่แข่งรายอื่น มีขนาดของห้องเช่าที่เล็กกว่าโดยอาจจะอยู่ที่ประมาณ 3,000 – 5,000 ตารางเมตร จึงทำให้ความเสี่ยงในเชิงของผู้เช่าของผู้แข่งขันไม่เหมือนกับของกองทรัสต์ WHART และทำให้กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับ A stable และ (2) ในส่วนขนาดของกองทรัสต์ WHART นั้น ในปัจจุบันมีขนาดอยู่ที่ประมาณ 27,000 ล้านบาท โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมีสัญญาปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ซึ่งหากทางดับบลิวเอชเอต้องการขายทรัพย์สินแล้ว จะต้องขายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ก่อน เป็นเวลาอีก 3 ปี หากกองทรัสต์ WHART ซื้อทรัพย์สินเพิ่มในแต่ละปีในระดับประมาณ 3,000 – 5,000 ล้านบาท ก็จะเท่ากับ ประมาณ 12,000 ล้านบาทในอีก 3 ปีข้างหน้า และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าขนาดของกองทรัสต์ WHART น่าจะใหญ่ถึงประมาณ 40,000 ล้านบาทได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาว่าจะดำเนินการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างไรและเมื่อใด

(3) คุณสมศักดิ์ กนกภากร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า

1. กองทรัสต์ WHART สามารถก่อนนี้ได้เป็นร้อยละเท่าใดของมูลค่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันมีขนาดประมาณ 27,000 ล้านบาท เหตุใดกองทรัสต์ถึงมีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินถึงประมาณ 7,000 ล้านบาทหรือเท่ากับประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในขณะที่เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นสัดส่วนที่สูงมาก

2. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART โดยปกติแล้วกองทรัสต์ WHART จะนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART มีกรรมสิทธิหรือมีสิทธิการเช่าใช้เป็นหลักประกัน

3. ถ้าหุ้นที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขาย จัดจำหน่ายไม่หมด ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะรับซื้อทั้งจำนวนที่คงเหลือหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า (1) หากเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายเมื่อก่อนนั้นอนุญาตให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้เพียงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ แต่เนื่องจากกองทรัสต์ จัดตั้งขึ้นภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งอนุญาตให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หากกองทรัสต์นั้นมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับ Investment Grade ขึ้นไป ในส่วนของกองทรัสต์ WHART แม้ว่าจะมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับ A stable ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังเห็นว่าควรจะต้องกู้ยืมเงินในสัดส่วนการกู้ยืมเงินในระดับที่ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งผู้จัดการ



กองทรัสต์เห็นว่าอัตราส่วนนี้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART โดยหากกองทรัสต์ WHART ไม่กู้ยืมเงินเลย อัตราของเงินปันผลที่กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้จะต่ำกว่านี้ (2) ในส่วนของการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินนั้น กองทรัสต์ WHART สามารถนำทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART มีกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวไปใช้เป็นหลักประกันได้ทั้งสองรูปแบบ และ (3) ในส่วนของการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ หากกองทรัสต์ WHART สามารถเข้าทำสัญญากับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ แบบรับประกันการจัดจำหน่ายได้ หุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จะสามารถขายได้หมดแน่นอน

(4) คุณธราภา ชลปรางณี ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เพราะเหตุใดกองทรัสต์ WHART จึงไม่กู้ยืมเงินให้ถึงระดับร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ผลตอบแทนที่สูงขึ้น

ประธานฯ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการต่างๆ ในการบริหารกองทรัสต์ WHART รวมถึงการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ให้อยู่ในระดับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในประการแรกหากกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินในอัตราที่สูงมากเกินไปและมีการเพิ่มทุนที่น้อย กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ก็จะมีความเสี่ยงที่สูงขึ้น และในประการที่สองการพิจารณาอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและการเพิ่มทุนนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม โดยอัตราส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART นั้น เป็นเกณฑ์สูงสุดที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้ทำได้ แต่ทั้งนี้ ต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของตลาดและเรื่องอื่นๆ ด้วย

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มว่า การกู้ยืมเงินในอัตราที่สูง จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความเสี่ยงในการชำระหนี้ไม่ได้สูงขึ้น ตัวอย่างเช่นกองทรัสต์ที่ตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ จะเห็นว่ามีบางกองทรัสต์ที่กู้ยืมเงินสูงถึงร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์มีการปรับลดลง ทำให้กองทรัสต์หลายกองปรับตัวไม่ทัน ต้องขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีราคาที่ลดลงเช่นเดียวกัน เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืม ซึ่งในส่วนของกองทรัสต์ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กองทรัสต์ WHART มีผลตอบแทนที่เหมาะสม มีความมั่นคง และมีระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม จึงอาจไม่สามารถทำให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงเกินไป แต่หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินปรับลดลงมาก และกองทรัสต์ WHART มีรายได้จากค่าเช่าที่ตีมากขึ้น อาจมีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์ WHART จะปรับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมให้สูงขึ้น

(5) มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า

1. เมื่อกองทรัสต์เพิ่มทุนและซื้อทรัพย์สินเพิ่ม หากมีพื้นที่ใดยังคงว่างอยู่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์ WHART ก็จะจ่ายค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ว่างนั้นให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยขณะนี้กองทรัสต์ WHART ยังมีการจ่ายค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ว่างอยู่หรือไม่ และรายละเอียดของการจ่ายค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าวเป็นอย่างไร



2. ปัจจุบันสัดส่วนของทรัพย์สินประเภท Freehold และ Leasehold ของทรัสต์ WHART เป็นอย่างไร และในอนาคตทางผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์เป็นประเภท Freehold หรือ lease hold มากกว่ากัน

3. ความผันผวนของ Occupancy Rate ของทรัพย์สิน หากเทียบทรัพย์สินประเภทคลังสินค้ากับออฟฟิศให้เช่าของกองทรัสต์อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินประเภทใดมีความผันผวนมากกว่ากัน

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า (1) ในเรื่องการจ่ายค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่างโดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในปัจจุบันยังคงมี แต่ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูงมาก โดย Occupancy Rate ที่ 94.7 ของไตรมาสที่สี่ที่ผ่านมา นั้น เป็น Occupancy Rate ของผู้เช่าที่มีอยู่จริง โดยหากรวมค่าเช่าที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายเข้ามาด้วยจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 97 โดยพื้นที่เช่าที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ อีกประมาณ 2 ปี (2) ในขณะนี้อัตราส่วนของทรัพย์สินประเภท Freehold และ Leasehold น่าจะอยู่ที่ประมาณ 70 ต่อ 30 โดยผู้จัดการกองทรัสต์พยายามที่จะคงให้สัดส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับนี้ ในอนาคตอาจจะมีการลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินทั้ง 2 ประเภท แต่ในภาพรวมคิดว่าอัตราส่วนจะอยู่ที่ประมาณเท่าเดิม เนื่องจากเห็นว่าสัดส่วนนี้เป็นสัดส่วนที่สมเหตุสมผลมากที่สุด และ (3) ในการพิจารณาจะต้องดูอายุของสัญญาเป็นหลัก โดยทรัพย์สินประเภทโรงแรมจะผันผวนมากที่สุดเนื่องจากสัญญาเช่าเป็นแบบรายวัน ในส่วนของออฟฟิศ สัญญาเช่าแบบยาวก็มี เช่น 9 ปี แต่ส่วนใหญ่จะอยู่ที่ 3 ปีเป็นหลัก ส่วนทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า จะมีทั้งสัญญาระยะ 3 ปี 5 ปี และ 10 ปี ดังนั้น ความผันผวนของจึงน้อยกว่า อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินแต่ละประเภทจะมีคุณค่าที่ซ่อนอยู่แตกต่างกันออกไป โดยอย่างเช่นโรงแรมที่ติดชายหาด หากมีการปิดกองทรัสต์และขายทรัพย์สิน ก็อาจจะมียieldพิเศษจากราคาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของออฟฟิศ แม้สัญญาเช่าจะเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3 ปี แต่ที่ดินในเมืองนั้น เพิ่มสูงขึ้นเร็วกว่าที่ดินที่ทำคลังสินค้านอกเมือง จึงเห็นได้ว่ากองทรัสต์แต่ละกองก็จะมีรูปแบบการลงทุนที่แตกต่างกันออกไป

(6) คุณนรา ศรีเพชร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ความสามารถในการก่อหนี้ของกองทรัสต์ WHART หากว่าในอนาคตเราเห็นว่าการกู้ยืมเงินในอัตราส่วนร้อยละ 60 จะดีกว่าสำหรับกองทรัสต์ WHART แต่เมื่อกองทรัสต์ไม่ได้ทำจะมีค่าเสียโอกาสหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในประเด็นเรื่องนี้ทางบริษัทรับทราบถึงความเป็นห่วงและจะเก็บไปพิจารณาต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 16.30 น.

ลงชื่อ

(นายกำธร ดิตยกุล)

ประธานในที่ประชุม