

วันที่ 13 กันยายน 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. ความเห็นของทรัสต์
 2. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะ
 3. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 4. หนังสือมอบฉันทะ
 5. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“**กองทรัสต์**”) เห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ครั้งที่ 1/2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 13.30 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“**ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**”) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 3 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน เพื่อนำมาชำระหนี้เดิม

เนื่องจากบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้เดิม โดยพิจารณาจากความเหมาะสมด้านต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์

บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้กองทรัสต์ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใดๆ ในวงเงินไม่เกิน 505,000,000 บาท โดยมีการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่าง

มีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 505,000,000 บาท และให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ในจำนวนเงินไม่เกิน 505,000,000 บาท เพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อช่วยให้กองทรัสต์มีแหล่งเงินมาชำระหนี้เดิม รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามส่วนสี่ คิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียพิเศษ

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10.5.3 หากกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยต้องมีหลักประกันการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์จะไม่อาจกู้ยืมเงินได้จนกว่าจะได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืม ทำให้กองทรัสต์อาจจัดหาเงินมาดำเนินธุรกิจได้ไม่ทันในกรอบเวลา ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินโดยนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันได้โดยคล่องตัวและภายในกรอบเวลา บริษัทฯ จึงขอเสนอให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบัน	การแก้ไขเพิ่มเติม
10.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มี	10.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณี (1) การให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดง

ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบัน	การแก้ไขเพิ่มเติม
อยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่	รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือ (2) มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจ้างงานเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้รายใหม่ หรือ การกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้รายใหม่ เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือ (3) กรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ข้อ 10.5.3 เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินมาใช้ในการดำเนินธุรกิจโดยนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกัน โดยไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การกู้ยืมและการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันดังกล่าวเป็นไปโดยคล่องตัวและภายในกรอบเวลา

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าร่วมประชุม ตามวัน และเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งแนบสำเนาหลักฐานยืนยันตัวตนที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 มายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 26 กันยายน 2567 ตามวิธีการและขั้นตอนตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 2 กันยายน 2567 แล้ว ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมกล่าวคือ บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด จะจัดส่ง Username และ Password สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แจ้งข้างต้น

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์