

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ประชุมเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 เวลา 14.00 น. ณ อาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ HREIT และตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

 1. คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | | | |
|-----|--------------|---------------|---------------|
| (1) | คุณจรีพร | จารุกรสกุล | ประธานกรรมการ |
| (2) | คุณไกรลักษณ์ | อัศวฉัตรโรจน์ | กรรมการ |
| (3) | คุณพรเทพ | รัตนตรัยภพ | กรรมการอิสระ |

 2. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | | | |
|-----|-----------|-----------|--------------------------|
| (1) | คุณจารุชา | สติมานนท์ | รักษาการกรรมการผู้จัดการ |
|-----|-----------|-----------|--------------------------|

 3. ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

- | | | | |
|-----|-----------|----------------|--|
| (1) | คุณเกษมสี | สกุลชัยศิริวิช | |
|-----|-----------|----------------|--|

 4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT

- | | | | |
|-----|-------------|-----------|-------------------------|
| (1) | คุณทิพาพรรณ | ภัทรวิกรม | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
|-----|-------------|-----------|-------------------------|

 5. ที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ HREIT จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- | | | | |
|-----|------------|------------|------------------------|
| (1) | คุณภานพ | อังศุสิงห์ | ผู้บริหารสายงานพาณิชย์ |
| (2) | คุณวีรัตน์ | สัจจวโรดม | ผู้บริหารงานพาณิชย์ |

6. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

(1) คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

7. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ HREIT จากบริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด

(1) คุณธนันท์ ธรรมเกียรติ Partner

(2) คุณณมิตา ตั้งพิทักษ์ไพบุลย์ Senior Associate

8. ตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) คุณเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและต่างประเทศ

(2) คุณศัญญาภัทร์ จันทไชยโรจน์ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดองค์กร

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาสาสมัครมาเป็นสักขีพยานตรวจสอบการนับคะแนนของการประชุม และเชิญคุณจรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ประธานกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯได้กล่าวสวัสดิและต้อนรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิฑ ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม (“เลขานุการฯ”) ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน

เลขานุการฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่มีการแพร่ระบาดอย่างรุนแรง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดมาตรการและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รายละเอียดเป็นไปตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 15

จากนั้น เลขานุการฯ ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน ดังนี้

(ก) เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) การประชุมจึงจะดำเนินไปอย่างกระชับ โดยเริ่มการนำเสนอวาระ การถาม-ตอบ และการลงมติ

(ข) เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถามตอบ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถาม ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์เขียนคำถามลงในกระดาษที่จัดไว้ให้ และชูมือขึ้น จะมีเจ้าหน้าที่ไปรับคำถาม โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ตั้งแต่วันวาระ เจ้าหน้าที่ที่รับคำถามจะนำคำถามมาส่งให้ทีมงาน และส่งต่อให้เลขานุการฯ อ่านคำถาม และประธานฯ จะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว

(ค) เมื่อการถาม-ตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ จะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

(ง) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ จะถือว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมแล้วเสร็จ

(จ) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบและงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ

(ฉ) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

(ช) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่รับรองคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 14

เลขานุการฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 263 คน ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 368,124,007 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 52.3920 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คือ 702,634,116 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2562 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ HREIT |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่สองโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ |
| วาระที่ 4 | พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID |

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

วาระที่ 5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิม และ/หรือค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 และ วาระที่ 6 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุม เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 และ วาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้น (ไม่รวมวาระที่ 1) ได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะไม่มีกรนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอีกต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยา ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ HREIT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้จัดส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 แล้ว

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ HREIT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ดีในวาระนี้ว่าทรัสต์ดีได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 แล้ว ไม่มีข้อ

ทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประธานฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่ คุณจรรยา นำเสนอข้างต้น

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

เลขานุการฯ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	361,601,132	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 98.2253
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0000
-	งดออกเสียง	6,533,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 1.7747

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ HREIT

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยาได้ชี้แจงเกี่ยวกับวาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ HREIT นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่สาม โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**") และพิจารณานุมัติแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 5 โครงการ จาก 3 บริษัท ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") รายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

- 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)
- 3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 5 โครงการนี้ ปรากฏตามสิ่งส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1.1 อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 7.72 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 26,680 ตารางเมตร
 - 1.2 อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 89.25 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 13,206 ตารางเมตรสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 43 ไร่ 1 งาน 96.97 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 39,886 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 83.27 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตารางเมตร

หมายเหตุ:

1. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้
 - 1.1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 1.2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
 - 1.3. สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน) และ
 - 1.4. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน

48 ไร่ 3 งาน 80.24 ตารางวา

(ส่วนที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุน)

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่

48,787 ตารางเมตร

กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนประมาณ

รายละเอียดปรากฏตาม ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building	รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า																																						
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ HREIT (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี																																								
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ HREIT / จำแนกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ดิน</th> <th>เนื้อที่รวมประมาณ</th> <th>ที่ดิน</th> <th>เนื้อที่รวมประมาณ</th> <th>ที่ดิน</th> <th>เนื้อที่รวมประมาณ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สิ่งปลูกสร้าง</td> <td>35-3-7.72 ไร่ 26,680 ตร.ม.</td> <td>สิ่งปลูกสร้าง</td> <td>7-2-89.25 ไร่ 13,206 ตร.ม.</td> <td>สิ่งปลูกสร้าง</td> <td>2 ยูนิต์ พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตร.ม.</td> </tr> <tr> <td>โครงการนิคมอุตสาหกรรม</td> <td>จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,360 ตร.ม.³</td> <td>โครงการนิคมอุตสาหกรรม</td> <td>จำนวน 5 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,504 ตร.ม.</td> <td>โครงการ</td> <td>จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 5,124 ตร.ม.³</td> </tr> <tr> <td>ดับบลิวเอชเอ ซบปรี 1</td> <td>ยังไม่มีส่วนเข้า⁴</td> <td>ดับบลิวเอชเอ ซบปรี 1</td> <td>มีผู้เช่าทั้งหมด</td> <td>โลจิสติกส์ พาร์ค 2</td> <td>ยังไม่มีส่วนเข้า</td> </tr> <tr> <td>โครงการนิคมอุตสาหกรรม</td> <td>จำนวน 6 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 23,320 ตร.ม.</td> <td>โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม</td> <td>จำนวน 2 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 9,702 ตร.ม.</td> <td>โครงการ</td> <td>จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,777 ตร.ม.</td> </tr> <tr> <td>ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1</td> <td>มีผู้เช่า 5 ยูนิต์</td> <td>ดับบลิวเอชเอ สระบุรี</td> <td>มีผู้เช่าทั้งหมด</td> <td>โลจิสติกส์ พาร์ค 4</td> <td>มีผู้เช่าทั้งหมด</td> </tr> <tr> <td>อายุอาคารเฉลี่ย²</td> <td>ประมาณ 7.4 ปี</td> <td>ประมาณ 6.9 ปี</td> <td>ประมาณ 4.0 ปี</td> </tr> </tbody> </table>	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	สิ่งปลูกสร้าง	35-3-7.72 ไร่ 26,680 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	7-2-89.25 ไร่ 13,206 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต์ พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตร.ม.	โครงการนิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,360 ตร.ม. ³	โครงการนิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 5 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,504 ตร.ม.	โครงการ	จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 5,124 ตร.ม. ³	ดับบลิวเอชเอ ซบปรี 1	ยังไม่มีส่วนเข้า ⁴	ดับบลิวเอชเอ ซบปรี 1	มีผู้เช่าทั้งหมด	โลจิสติกส์ พาร์ค 2	ยังไม่มีส่วนเข้า	โครงการนิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 6 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 23,320 ตร.ม.	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม	จำนวน 2 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 9,702 ตร.ม.	โครงการ	จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,777 ตร.ม.	ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	มีผู้เช่า 5 ยูนิต์	ดับบลิวเอชเอ สระบุรี	มีผู้เช่าทั้งหมด	โลจิสติกส์ พาร์ค 4	มีผู้เช่าทั้งหมด	อายุอาคารเฉลี่ย ²	ประมาณ 7.4 ปี	ประมาณ 6.9 ปี	ประมาณ 4.0 ปี
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ																																				
สิ่งปลูกสร้าง	35-3-7.72 ไร่ 26,680 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	7-2-89.25 ไร่ 13,206 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต์ พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตร.ม.																																				
โครงการนิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,360 ตร.ม. ³	โครงการนิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 5 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,504 ตร.ม.	โครงการ	จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 5,124 ตร.ม. ³																																				
ดับบลิวเอชเอ ซบปรี 1	ยังไม่มีส่วนเข้า ⁴	ดับบลิวเอชเอ ซบปรี 1	มีผู้เช่าทั้งหมด	โลจิสติกส์ พาร์ค 2	ยังไม่มีส่วนเข้า																																				
โครงการนิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 6 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 23,320 ตร.ม.	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม	จำนวน 2 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 9,702 ตร.ม.	โครงการ	จำนวน 1 ยูนิต์พื้นที่รวม ประมาณ 3,777 ตร.ม.																																				
ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	มีผู้เช่า 5 ยูนิต์	ดับบลิวเอชเอ สระบุรี	มีผู้เช่าทั้งหมด	โลจิสติกส์ พาร์ค 4	มีผู้เช่าทั้งหมด																																				
อายุอาคารเฉลี่ย ²	ประมาณ 7.4 ปี	ประมาณ 6.9 ปี	ประมาณ 4.0 ปี																																						

หมายเหตุ

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ HREIT คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2564

³ อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2564

⁴ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับหนังสือแสดงความจำนงจากผู้สนใจจะเช่าอาคารดังกล่าวซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่อไป

นอกจากนี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารโรงงานแบบ Attached Building	อาคารโรงงานแบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
164 บาท ต่อ ตร.ม.	189 บาท ต่อ ตร.ม.	150 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะใช้เฉพาะกับสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHAID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ HREIT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งคาดว่าจะในวันที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดการประเมินราคานั้นได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	บริษัท กรุงเทพประกันภัย ค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ	1,348,910,000	1,292,000,000
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนไม่เกิน	1,356,600,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	5	

กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวม 5 โครงการ ในราคาไม่เกิน 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสิ่งหามทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ HREIT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้น จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ HREIT สภาพภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

การที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอดไวเซอร์ เซอร์วิส เซล (ประเทศไทย) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ปรากฏรายละเอียดตาม

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8

นอกจากนี้ คุณจรรยาได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 7 ดังนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ HREIT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ HREIT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์)ในกรณีที่กองทรัสต์ HREIT ดำเนินการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์)ในกรณีที่กองทรัสต์ HREIT ดำเนินการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 8 – 9 ดังนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ HREIT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ HREIT เป็นผู้รับจำนองจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะ

ลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

- (3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT
- (4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนบางโครงการหรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือกำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ HREIT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ HREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ HREIT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินคืนทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น และ
- (5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

หลังจากนั้น คุณทิวาพรรณในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT แต่เนื่องจากการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ HREIT การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับวาระนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

หลังจากนั้น คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอปเปอร์ เอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังต่อไปนี้

คุณกรองกาญจน์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งเป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้น โดยอ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบัน รวมถึงข้อมูลผลการดำเนินงาน พร้อมทั้งการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถสรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV) ได้ตามรายละเอียดต่อไปนี้

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,542.25
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(72.38)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,469.87
ราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,356.60)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	113.27

หมายเหตุ ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 113.27 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาทของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้วิเคราะห์ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังนี้

1. เป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ HREIT ภายในระยะเวลาอันสั้น
2. เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จาก 56.25 ปี เป็น 56.68 ปี

3. ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดี มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ
4. ทำให้เกิดการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale)
5. ได้รับประโยชน์จากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)
6. สามารถลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. เงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการและร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เป็นระยะเวลา 5 ปี
2. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้กับกองทรัสต์ HREIT จากทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าและชดเชยส่วนขาดกรณีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี
3. การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ
4. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ อันได้แก่ ภาวะดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมประมาณ 13.11 – 15.77 ล้านบาท ต่อปีจากการกู้เงินในการทำรายการครั้งนี้ โดยคิดจากเงินกู้ยืมไม่เกิน 650 ล้านบาท และสำหรับข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คือการเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในส่วนของความเสี่ยงของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงจากผลดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามคาด
2. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้น อาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่มีจำนวนลดลง
4. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ
5. ความเสี่ยงจากภาวะโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
6. ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะรายการและการกำหนดราคาแบบที่ 1 ในกรณีมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID หรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHAID ไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มทุนในครั้ง นี้ ซึ่งการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ใช้หลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าไม่ทำให้กองทรัสต์ HREIT เสียประโยชน์

สำหรับลักษณะรายการและการกำหนดราคาแบบที่ 2 ในกรณีไม่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์ HREIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ WHAID หรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHAID จะมีการกำหนดให้ผู้ถือหน่วยเดิมได้รับหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มทุนในครั้ง นี้ และส่วนที่สองจะมีการเสนอขายในบุคคลในวงจำกัด โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้น ใช้หลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าไม่ทำให้กองทรัสต์ HREIT เสียประโยชน์เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ ข้อดีของการทำรายการมีดังต่อไปนี้

1. เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT
2. กองทรัสต์ HREIT จะได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนนี้แน่นอน

ในส่วนของข้อดีของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาลักษณะการทำรายการข้างต้นแล้ว เห็นว่าการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ใช้หลักเกณฑ์เดียวกับที่กำหนดราคาเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ไม่ทำให้กองทรัสต์ HREIT เสียประโยชน์ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณศิริพร ชัตตพงษ์ ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีข้อสอบถามดังนี้

1.1 การที่กองทรัสต์ HREIT ขาดทุนทางบัญชี 852 ล้านบาท เมื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่แล้วเป็นอย่างไร

คุณจรรยาชี้แจงว่าผลขาดทุนทางบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการบันทึกตามมาตรฐานทางบัญชีจากความแตกต่างมูลค่าของการลงทุนในทรัพย์สินและราคาประเมินแต่ละปี แม้ว่าราคาประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ที่ผ่านมาจะเพิ่มสูงขึ้นในทุก ๆ ปีก็ตาม ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวไม่ใช่ผลจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT แต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ HREIT ไม่ได้มีผลจากการขาดทุนในส่วนนี้แล้ว อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินแต่ละปีขึ้นอยู่กับ

กับสมมติฐานของทางผู้ประเมินทรัพย์สิน เช่น อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันและอนาคต ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มุ่งมั่นที่จะจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งการที่จะจ่ายเป็นรูปแบบของเงินปันผลหรือเงินคืนทุนเป็น เพียงรูปแบบทางกฎหมายและทางบัญชีเท่านั้น

1.2 ราคาประเมินของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดอยู่ที่ 1,348.91 ล้านบาท และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดอยู่ที่ 1,292 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ HREIT ลงทุน 1,356.6 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า ราคาประเมินร้อยละ 5 และไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งกองทรัสต์ HREIT เป็นผู้รับผิดชอบ จะมีผลกับการขาดทุนทางบัญชีหรือไม่ เพราะจะซื้อทรัพย์สินในราคา สูงกว่าราคาประเมิน

คุณจรรยาชี้แจงว่าผลขาดทุนทางบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการบันทึกตามมาตรฐานทางบัญชี จากความแตกต่างมูลค่าของการลงทุนในทรัพย์สินและราคาประเมินแต่ละปี ทั้งนี้ การพิจารณาว่าจะลดทุนหรือไม่นั้น จะ พิจารณาจากกำไรสะสม ณ ขณะนั้น และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะมีแนวโน้มเช่นใด ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของที่ทางผู้ ประเมินทรัพย์สินใช้ เช่น อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันและอนาคต

คุณไกรลักษณ์ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเวลาที่ทางกองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในสินทรัพย์ จะ พิจารณาจากมูลค่าประเมินและราคาผลตอบแทนประกอบกัน ตามที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาเกี่ยวกับการจ่าย ผลตอบแทนให้นักลงทุน ซึ่งการจ่ายตอบแทนให้นักลงทุนนั้น จะดูจากกระแสเงินจากการดำเนินงานเป็นหลัก และสามารถ จ่ายได้ครบถ้วน โดยจ่ายได้ใน 2 รูปแบบคือเงินปันผล และเงินลดทุน การขาดทุนจากการประเมินนั้นเป็นการขาดทุนที่ ไม่ได้เกิดจากตัวกระแสเงินสด ดังนั้นเงินผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทุกท่านจะครบถ้วน

คุณจรรยาชี้แจงเพิ่มเติมว่ากรณีการซื้อทรัพย์สินในราคาสูงกว่าราคาประเมินจะมีผลต่อการ ขาดทุนทางบัญชีหรือไม่นั้น ในส่วนของปีแรกจะคิดมูลค่าทรัพย์สินด้วยมูลค่าที่เข้าลงทุน ในปีต่อมาเมื่อครบกำหนดหนึ่งปี จะ มีการประเมินมูลค่าใหม่ ซึ่งผลราคาประเมินมูลค่าใหม่จะขึ้นอยู่กับอัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าในเวลานั้น ซึ่งอาจจะ เกิดขึ้นทั้งในส่วนของกำไรและขาดทุนทางบัญชีได้ แต่ทั้งนี้จะเป็นเรื่องของการบันทึกข้อมูลทางบัญชี

2. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

สินทรัพย์ที่จะเข้าไปลงทุนมีบางแห่งยังไม่มีผู้เช่า มีเพียงผู้สนใจ ผู้บริหารโครงการจะมีความมั่นใจ หรือไม่ว่าจะมีผู้เช่า และการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันรายได้ค่าเช่าให้กองทรัสต์ HREIT 3 ปี จะมีรายได้จากส่วน นี้ปีละเท่าใด ถ้ากรณีไม่เป็นไปตามแผน จะมีผลต่อการปันผลของหน่วยทรัสต์มากน้อยเพียงใด อีกทั้งการชดเชยรายได้ให้ กองทรัสต์ HREIT เหตุใดจึงให้แค่ 3 ปี สามารถชดเชยได้นานกว่านี้หรือไม่

คุณเดวิดชี้แจงว่าสำหรับอาคารที่ยังไม่ได้มีการเช่า 2 อาคาร อาคารหลังหนึ่งอยู่ในเขต Free Zone ซึ่ง ได้รับความสนใจจากผู้เช่าและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2563 ส่วนอีกอาคารเป็น อาคารแบบ detached ซึ่งมีขนาดใหญ่ อีกทั้งได้มีการปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม และคาดว่าจะสามารถดึงดูดความสนใจของ ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ในส่วนของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการรับประกันค่าเช่าใน 3 ปีแรก จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มี อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 100

คุณจรรยาชี้แจงเพิ่มเติมว่าสำหรับห้องว่างปัจจุบันมีอาคาร D46 เป็นอาคารประเภท detached ซึ่งมีอัตราการขาดเซยรายได้ขั้นต่ำ 189 บาท/ตร.ม./เดือน และอาคาร B10 เป็นคลังสินค้าที่อยู่ในเขต Free Zone ซึ่งมีอัตราการขาดเซยรายได้ขั้นต่ำ 150 บาท/ตร.ม./เดือน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่ามีผู้เช่าให้ความสนใจที่จะเช่าลงทุนเนื่องจากอาคารที่อยู่ในเขต Free Zone จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

3. คุณนุชรา วายกรณวิจิตร ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

3.1 ปัจจุบันอุตสาหกรรมยานยนต์ค่อนข้างตกต่ำ เนื่องจากเศรษฐกิจถดถอย อัตราส่วนผู้เช่าที่อยู่ในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์มีเท่าใด และมีการลดค่าเช่าให้ผู้เช่าหรือไม่ เพราะเกรงว่าเงินปันผลจะลดลงเพราะไปลดค่าเช่าให้ผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ซึ่งมีประมาณร้อยละ 26

คุณเดวิดชี้แจงว่าปัจจุบันอุตสาหกรรมยานยนต์ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้มีการหยุดการผลิตไปช่วงหนึ่ง แต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มองภาพของอุตสาหกรรมยานยนต์ว่าจะกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง เนื่องจากเรื่องของตลาดการส่งออก ยกตัวอย่างเช่น บริษัท เจนเนอรัล มอเตอร์ส จำกัด ซึ่งมีการลดกำลังการผลิต และหยุดการผลิต แต่ก็ยังมีบริษัท เกท วอล มอเตอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทยานยนต์ขนาดใหญ่เข้ามาแทนที่และจะนำกลุ่ม Supply Chain ตามมาด้วย นอกจากนี้ยังมีอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มีความโดดเด่นที่จะเข้ามาใหม่ได้แก่ อิเล็กทรอนิกส์ และโลจิสติกส์ ซึ่งจะทำให้เกิดกระจายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมมากขึ้น

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าปัจจุบันไม่มีการลดค่าเช่าให้ผู้เช่าแม้แต่รายเดียว มีเพียงการเลื่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่าออกไป ซึ่งในส่วนนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ HREIT

3.2 เงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายต่อเงินคืนทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) หลังจากเพิ่มทุน จะเท่ากับเท่าใดต่อไป

คุณจรรยาชี้แจงว่าประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนที่คาดว่าจะจ่ายภายหลังการเพิ่มทุนอ้างอิงจากประมาณการจากรายงานผู้ตรวจสอบบัญชีอยู่ที่ 0.69 บาทต่อหน่วยทรัสต์

3.3 พื้นที่เช่าที่ยังว่างอยู่ ทราบดีว่ามีการรับประกันรายได้โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ถ้ามีผู้เช่าแล้ว จะมีราคาจะสูงกว่าที่รับประกันใช่หรือไม่ เป็นผลให้การปันผลอาจสูงขึ้นในอนาคตใช่หรือไม่

คุณจรรยาชี้แจงว่าพื้นที่เช่าที่ยังว่างอยู่ หากมีผู้เช่าที่เช่าในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราที่รับประกัน จะส่งผลให้การปันผลสูงขึ้นในอนาคต

3.4 อัตราการเติบโตของค่าเช่าในปี 2563 เทียบกับปี 2562 ติดลบหรือไม่

คุณจรรยาชี้แจงว่าปัจจุบันอัตราการเติบโตของค่าเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ HREIT รายละเอียดตามที่คุณจรรยานำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	264,186,769	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.7387
-	ไม่เห็นด้วย	11,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0042
-	งดออกเสียง	680,855	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.2570

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่สองโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยาได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 702,634,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท รวม 6,223,370,892.24 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้กองทรัสต์ HREIT เพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไป (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น (2) ใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมของกองทรัสต์ HREIT และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้เดิมดังกล่าว รายละเอียดการกู้ยืมเงินเพื่อนำเงินมาชำระหนี้เดิม ตามรายละเอียดที่จะนำเสนอต่อไปในวาระที่ 7 และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ HREIT

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม หน้า 12 ดังนี้ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่

จะได้รับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบันจำนวน 702,634,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 840,134,116 หน่วย

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่สอง จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม หน้า 12 ดังนี้

- 1) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- 2) กองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนเงินในครั้งนี้อย่างมีประสิทธิภาพ กองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ HREIT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์สำหรับวาระนี้ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่สอง โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อ (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น (2) ใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมของกองทรัสต์ HREIT และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้เดิมตามรายละเอียดที่จะ

นำเสนอต่อไปในวาระที่ 7 และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ HREIT มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระดมทุนใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณนุชรา วายกรณวิจิตร ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

การเพิ่มทุนจะเกิดขึ้นในเดือนอะไร และจะมีการเพิ่มทุนใช่หรือไม่ ราคาที่จะเสนอขายประมาณเท่าไร และมีการลดจากราคาตลาดหรือไม่

คุณจรรยาชี้แจงว่าหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 4-5 เดือน โดยราคาที่จะเสนอขายขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยด้วยกัน โดยพิจารณาจากตลาดหุ้น ณ ขณะนั้น รวมถึงอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งอาจยังตอบไม่ได้ในขณะนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่สองโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ รายละเอียดตามที่คุณจรรยานำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	371,442,277	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.8140
-	ไม่เห็นด้วย	11,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0030
-	งดออกเสียง	680,855	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.1830

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยา ได้แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 4 นี้เป็นวาระสืบเนื่องมาจากวาระที่ 3 โดยจะเป็นเรื่องการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาผู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำความร่วมมือระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID รายละเอียดตามที่คุณจรรยา นำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมครับ โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	263,334,469	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.4170
-	ไม่เห็นด้วย	863,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.3260
-	งดออกเสียง	680,855	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.2570

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (โดยไม่ับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ประธานฯ ชี้แจงว่าเนื่องจากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะเป็นเรื่องพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้มอบหมายให้คุณจรรยาเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยาได้แถลงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 5.1 เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 4 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อ

หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ก็ได้

โดยสัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้นคือ สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น อังกฤษ สิงคโปร์ มาเลเซีย สวิส อินเดีย ฝรั่งเศส ซึ่งเป็นสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ณ วันกำหนดสิทธิ วันที่ 23 มีนาคม 2563 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ **ส่วนที่ 3** จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทบ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการกำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้าที 17 – 18 ดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ HREIT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่ นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เสร็จแต่รอง เข้าทำ จัดเตรียม แก๊ซเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ HREIT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ซีในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ถ้าหากขายให้จำนวนร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ใหม่ที่ออกขาย จะทำให้เกิด Dilution effect เท่าใด และโดยปกติทางผู้บริหารคาดว่าจะเสนอขายผู้ถือหน่วยเดิมประมาณร้อยละเท่าใด

คุณวิรัตน์ชี้แจงว่าในมุมมองของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งไว้ เนื่องจากจะมีการขออนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในอีก 4-5 เดือนข้างหน้า หลังจากนั้นเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติแล้ว จึงจะเริ่มการเสนอขาย ดังนั้นในการกำหนดสัดส่วนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมหรือหากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่ม สัดส่วนดังกล่าวจะต้องพิจารณาภาวะตลาดและปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงนั้นอีกครั้ง โดยหลักปกติจะพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยเดิมเป็นผู้มีสิทธิก่อนตามสัดส่วน โดยจำนวนหน่วยที่กำหนดนั้น จะพิจารณาประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ให้ไม่ด้อยลงจากประมาณการในกรณีที่ไม่มีเพิ่มทุน ประกอบด้วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอที่ประชุมพิจารณาอนุมัติวาระที่ 5.1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID รายละเอียดตามที่คุณจรรยาเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมครับ โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ

จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
คัดค้านการเพิ่มทุน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์
ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	263,305,469	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.4060
-	ไม่เห็นด้วย	892,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.3369
-	งดออกเสียง	680,855	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.2570

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียง
คัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน
การเพิ่มทุน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 6 พิจารณามติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิม และ/หรือ
ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา ใส่นรายละเอียดยของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยาแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 6 นี้ ผู้จัดการทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งหรือ
หลายแห่ง โดยเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 650,000,000 บาท และให้หลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เพื่อนำ
เงินจากการกู้ยืมดังกล่าวไป (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
ดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น (2) ใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมของกองทรัสต์ HREIT
และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้เดิมดังกล่าว รายละเอียดการกู้ยืมเงิน
หรือออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้เดิมตามรายละเอียดที่จะนำเสนอต่อไปในวาระที่ 7 และ (3) ใช้เป็น
เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ HREIT

ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT มีอำนาจ
ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้
ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ในจำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท
เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม ตามรายละเอียดที่นำเสนอข้างต้น และ
อาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ HREIT มีภาระหนี้เงินกู้ทั้งสิ้น 3,320,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.48 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT เมื่อรวมเงินกู้ดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมตามที่เสนอในวาระที่ 6 นี้ และการกู้ยืมเงินหรือการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ HREIT ตามที่จะเสนอในวาระที่ 7 ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ HREIT จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์ HREIT สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 23 ดังนี้ (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกัน ตลอดจนการทำธุรกรรม และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเช่าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ รายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 23 – 24 ดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามั้น การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ HREIT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น และ
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ

คุณทิพาพรอน ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ HREIT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ดีในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ดีเห็นว่า การกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นการใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 (2) เพื่อใช้เป็นการใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมของกองทรัสต์ HREIT และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินหรือออก และเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้เดิมดังกล่าว และ (3) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ HREIT นั้น เนื่องจากกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ในวันที่ 14 สิงหาคม 2562 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีนี้ที่กองทรัสต์ HREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นการใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิม และ/หรือค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน รายละเอียดตามที่คุณจรรยาณาเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 6 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	371,442,277	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.8140
-	ไม่เห็นด้วย	11,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0030
-	งดออกเสียง	680,855	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.1830

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรยา นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรรยา แถลงต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระที่ 7 นี้ เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขอเรียนชี้แจงว่าตามที่กองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ให้กู้ยืมเงิน (รวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้) วงเงินไม่เกิน 3,400,000,000 บาท โดยอาจมีหรือไม่มี การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน หรือการออกหุ้นกู้ดังกล่าว เพื่อชำระหนี้กู้ยืมทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT (Refinance) นั้น

เนื่องจากผู้จัดกองทรัสต์มีแนวทางที่จะให้กองทรัสต์ HREIT กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อชำระหนี้เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมด้านต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT และโอกาสในการขยายระยะเวลาในการชำระคืนวงเงินกู้ยืมเดิม ผู้จัดกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้กองทรัสต์ HREIT กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 82/2558 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ของกองทรัสต์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไข)) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในวงเงินไม่เกิน 3,400,000,000 บาท

ทั้งนี้ หลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 25 ดังนี้ (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์กันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผิดชอบและผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมสิทธิ์กันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้ให้กู้ ผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมและการออกหุ้นกู้ การให้หลักประกัน ตลอดจนการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการออกหุ้นกู้ดังกล่าวและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงินอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ รายละเอียดตามที่ปรากฏ
ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 25 – 26 ดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ HREIT
ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ การกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขาย
หุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว
ประเภทหุ้นกู้ หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุ ระยะเวลาไถ่ถอน การไถ่ถอนก่อนกำหนด
อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร และรายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น
รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่
กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อ
ผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ของกองทรัสต์
HREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้
หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ
การให้หลักประกันดังกล่าว รวมถึงการจัดทำและยื่นคำขอและเอกสารต่าง ๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย และ/หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือตลาดรองอื่น ๆ และการดำเนินการใด ๆ
อันจำเป็น เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น ๆ ให้สำเร็จลุล่วงและเป็นไป
ตามที่กฎหมายกำหนด และ
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการ
ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการ
ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

คุณทิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการ
ออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือหนี้ใด ๆ ที่
กองทรัสต์ HREIT มีอยู่เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวมถึงเป็นเงินทุนหมุนเวียน
ตามที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพัน
ของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการกู้ยืมเงิน และ/หรือออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ HREIT ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณนุชรา วายกรณวิจิตร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

ถ้าหุ้นกู้ที่ออกใหม่ เพื่อนำมาชำระหนี้เดิมซึ่งมีดอกเบี้ยสูงกว่า กองทรัสต์ HREIT จะลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเก่าได้บางส่วนหรือไม่ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยเก่าเท่ากับเท่าใด ดอกเบี้ยของหุ้นกู้ใหม่ น่าจะเป็นเท่าใด

คุณจุฑาธิวี ระบุว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตามประมาณการของเดิมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.4 หากกองทรัสต์ HREIT จะมีการออกหุ้นกู้ ต้องพิจารณาสถานการณ์ว่าหากหุ้นกู้ต้นทุนสูง ก็อาจจะไม่ได้ออกหุ้นกู้ในช่วงนั้น และจะพิจารณาข้อเสนอทางการเงินอีกครั้งว่าจะออกต่อเมื่อเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ HREIT แต่ในส่วนของเงินกู้ที่ได้รับข้อเสนอมา อัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 3.1

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

เลขานุการฯ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 7 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	371,112,807	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.9942
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0000
-	งดออกเสียง	21,525	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0058

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

1. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1.1 ถ้าดูจากราคาหน่วยทรัสต์ จะเห็นว่าราคาจะอยู่ที่ประมาณ 8 บาทกว่า ๆ (ใกล้เคียงมูลค่าต่อหน่วย) อยากให้ฝ่ายจัดการวิเคราะห์ว่าสาเหตุที่ราคาไม่ค่อยปรับขึ้น เป็นไปได้หรือไม่ว่าโครงสร้างหรือโมเดลของกองทรัสต์ HREIT มีข้อบกพร่องบางจุดหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าโดยปกติกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ราคาจึงค่อนข้างคงที่ แต่คิดว่าไม่ได้มีปัญหาในเรื่องโครงสร้างของกองทรัสต์แต่อย่างใด

1.2 อัตราการเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เป็นอย่างไร

คุณจรรยาชี้แจงว่าไตรมาส 1 ที่ผ่านมา อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 95.33

2. คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

2.1 หลังจากการเพิ่มทุนแล้วขนาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT จะเป็นเท่าใด

คุณจรรยาชี้แจงว่าหลังจากการเพิ่มทุนแล้วคาดว่าขนาดของทรัพย์สินจะอยู่ที่ประมาณ 11,000 ล้านบาท จากเดิมประมาณ 9,915 ล้านบาท รวมกับสินทรัพย์ใหม่อีกประมาณ 1,356.6 ล้านบาท

2.2 การรวบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล เข้ากับกองทรัสต์ HREIT มีความคืบหน้าอย่างไรบ้าง และคาดว่าจะแล้วเสร็จเมื่อใด

ประธานฯ ชี้แจงว่าการรวบรวมยังอยู่ในขั้นตอนของการศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.00 น.



(คุณจวีพร จารุกตรสกุล)

ประธานที่ประชุม