



29 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2560

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ตามที่บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ("กองทรัสต์ HREIT") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2560 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแพลทินัมฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 7 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นแล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2560 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 แล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใด ในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 2 พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มมีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่หนึ่งโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ที่มีอยู่เดิม มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการระดมทุนใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราชมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษา



ทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ همราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ همราช

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ همราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ همราช มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ همราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ همราช

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี



การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ همราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ همราช มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน

6.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

การกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน กองทรัสต์ HREIT จะมีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทรัสต์จึงเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6.2 การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์

การกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน กองทรัสต์ HREIT จะมีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทรัสต์จึงเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าวอันเป็นรายการเกี่ยวโยงระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสตีลงมติ ทรัสตีจะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ยกมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ถือหุ้นทรัสตีในการประชุมต่อไป

ทรัสตีขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องที่ยกมติดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสตีลงมติในครั้งนี้ ทรัสตีได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้จัดการกองทุนทรัสตีได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสตี ประกอบสัญญาก่อตั้งทรัสตี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสตี หากผู้ถือหุ้นทรัสตีมีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกมติดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสตีในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสตีของทรัสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2560 นี้ ผู้ถือหุ้นทรัสตีสามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด




(นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสตี