

วันที่ 6 มิถุนายน พ.ศ. 2560

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายห้าสัตห์ของหัวสต็อกเพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าออกสังหาริมทรัพย์ใหม่วง
ครั้งที่ 1/2560

เรียน ท่านผู้อื่นหน่วยทั่วสารท์ของทั่วสารท์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าออกสังหาริมทรัพย์เมืองราช

สิ่งที่ส่งมาด้วย

- รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560
 - ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง
 - สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 - สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 - สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสต์)
 - แบบรายงานการเพิ่มทุน
 - วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและจัดสร้างหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง
 - รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมุติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
 - รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
 - ความเห็นของทรัสต์
 - คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
 - หนังสือมอบฉันทะ
 - ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เมมราช รีท เมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - แผนที่สถานที่จัดประชุม
 - ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย

ด้วยบริษัท เมมราช รีท เมนเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมมราช ("กองทรัสต์ HREIT") เห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมมราช ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 21 มิถุนายน 2560 พ.ศ. 2560 เวลา 10.00 น. ณ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เดลิว กรุงเทพฯ พร้อมจุดที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 แผนที่สถานที่จัดประชุม ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 14 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมจำนวน 7 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560

การประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 10.55 น. ณ ห้องว่าง โรงแรม โกลเด้น ทิวලิป ซอฟเฟอร์วิน มีผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 67 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 205,939,596 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 36.1704 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT โดยมติแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2559 ที่ประชุมมีมติรับทราบผลการดำเนินงานกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2559

วาระที่ 2 รายงานงบทดลองของกองทรัสต์ HREIT สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมมีมติรับทราบรายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2559

วาระที่ 3 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2560 ที่ประชุมมีมติรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไฟร์ชาร์เตอร์ เย้าสคูเบอร์สเคปเปอร์ เอส จำกัด ("ไฟร์ชาร์เตอร์เย้าส์") ดังนี้

- นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
- นายไพบูล ตันกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4298 และ/หรือ
- นางสาวสินธิ หังสมบดี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7352

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็น ต่องบการเงินของกองทรัสต์ HREIT และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติตามได้ ให้ไฟร์ชาร์เตอร์เย้าส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไฟร์ชาร์เตอร์เย้าส์ทำหน้าที่แทนได้ โดยค่าสอบบัญชีประจำปี 2560 มีจำนวน 1,100,000 บาท

ดำเนินรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

วาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกันหากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ของ

กองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 2 พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ในการดำเนินกิจกรรมภายในทรัพย์สินที่เข้า ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จำนวน 5 โครงการ จากบริษัท 3 บริษัท ("บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (รายอยง) จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (รายอยง) (ESIE))
- (2) บริษัท เมมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราช คีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE))
- (3) บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด (สำหรับโครงการเขตอุตสาหกรรมเมมราชสระบูรี (HSIL), โครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราชชลบูรี (HClE) และ โครงการเมมราชาลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4))

มีรายละเอียดทรัพย์สินดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้
จะลงทุนเพิ่มเติม

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้

1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 37-1-15.416 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 16,368 ตารางเมตร

1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 9-2-52 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 9,245 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 46-3-67.416 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 47,552 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 25,613 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4-1-78.5 ไร่ พื้นที่

อาคารปีร์มาน 7,579 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของ

อาคาร ประมาณ 4,268 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน

51-1-45.916 ไร่

(ส่วนที่ กองทรัพย์ HREIT จะลงทุน)

พื้นที่เช่าอาคารห้องหมัดในส่วนที่

55,131 ตารางเมตร

กองทรัพย์ HREIT จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคารห้องหมัดในส่วนที่

29,881 ตารางเมตร

กองทรัพย์ HREIT จะลงทุนประมาณ

หมายเหตุ:

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัพย์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน
2. สัญญาจำนำของทรัพย์สิน (โดยกองทรัพย์ HREIT เป็นผู้รับจำนำจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน)
3. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการสัญญาให้เช่าช่วงหลังคา เป็นต้น

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตาม ลิ๊งค์ที่ส่งมาด้วย 2 และให้อีกรายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์ และหนังสือซื้อขายหน่วยทรัพย์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัพย์ HREIT ในครั้งที่หนึ่งนี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แவลู เอกซ์ชัน จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) รายละเอียดราคายาประเมินดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคายาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	บริษัท ทีเอพี แવลู เอกซ์ชัน จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขกองทรัพย์ HREIT	1,537.00	1,545.07
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัพย์ HREIT จะเข้าลงทุนไม่เกินประมาณ	1,690.00	
สูงกว่าราคายาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	9.95	

หมายเหตุ: ราคายังคงที่ต่อไปนี้เป็นราคาก่อสร้างที่ทำด้วยวิธีคิดลดกระเสเงินสดและคำนวณโดยกำหนดให้เป็นมูลค่าในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัพย์จะเข้าลงทุน รายละเอียดรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาก่อสร้างในแต่ละโครงการที่กองทรัพย์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่วนมาตราด้วย 3

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัพย์ HREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (จำนวนในวันที่กองทรัพย์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัพย์ HREIT จะมีสิทธิ์ต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยแหล่งเงินทุนของกองทรัพย์ HREIT ที่จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วยเงินที่ได้จากการระดมทุนจากการเพิ่มทุนของกองทรัพย์ HREIT ครั้งที่หนึ่งโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์สินใหม่เพื่อลดทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายละเอียดในวาระ 3) และ/หรือ การกู้ยืมเงิน (รายละเอียดในวาระ 6)

ราคาก่อสร้างของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ในจำนวนไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (จำนวนในวันที่กองทรัพย์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่สูงกว่าราคาก่อสร้างที่ได้จากการประเมินค่าที่ดิน สำหรับทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่วนมาตราด้วย 3 ราคาที่กองทรัพย์ HREIT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทรัพย์ HREIT ที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์สินเพิ่มเติม เงินกู้ยืม ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในวาระที่ 3

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท แห่งราชพัณนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ("เหมราช") ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัพย์ส่วนรวมในกองทรัพย์ HREIT และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินที่กองทรัพย์ HREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ด้วย

การลงทุนของกองทรัพย์ HREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าวให้แก่กองทรัพย์ HREIT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัพย์ HREIT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้างบริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนำของ (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเบิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT เป็นไปตามสัญญาอุดหนี้ทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุนน่วยทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ทุกปีเมื่อเงิน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ HREIT ที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลดทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นลำเร็ว

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุนน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น และอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดครุภัณฑ์แบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินวิธีการประเมินราคากองทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งเหมราชเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม สัมมติ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเข้าลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ HREIT เป็นผู้รับจำนองจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุนน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อ กับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) เจรจา จัดทำ ลงนาม สัมมติ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT
- 4) เจรจา จัดทำ ลงนาม สัมมติ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการให้เข้าช่วงหลังคากับบริษัท ดับบลิวเอช เยทลิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- 5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ
- 6) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน บางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ใน การ

เข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเห็นชอบในทรัพย์สินที่กองทรัพย์ HREIT จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัพย์ HREIT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประ予以ชันโดยรวมแก่กองทรัพย์ HREIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้น่วยทรัพย์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัพย์ HREIT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัพย์ HREIT และผู้ถือหุ้น่วยทรัพย์เป็นสำคัญ

นั่นเอง เมื่อ กองทรัพย์ HREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น่วยทรัพย์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ความเห็นของบริษัทฯ

ตามที่กองทรัพย์ HREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าซึ่งอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องคูปกรณ์ของ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัพย์ HREIT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือ อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าวที่อยู่ใน (ก) พื้นที่ ประกอบอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท เนรมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท ย่อยของบริษัท เนรมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เนรมราช”) หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเนรมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เนรมราชมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์รวมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเนรมราชกับบริษัทฯ อยู่ของเนรมราชก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา บริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัพย์ HREIT

ในด้านของรายได้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัพย์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่า และผลประกอบการของกองทรัพย์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดียว

ในด้านการกำหนดราคาที่กองทรัพย์ HREIT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (จำนวนในวันที่กองทรัพย์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่วรุ่งวามภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) นั้น เป็นราคาน้ำที่สูงกว่า ราคาน้ำที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณวันที่ 10 ประกอบกับตามรายงานประมาณการของธนาคารพาณิชย์ คาดว่าจะลงทุนและก่อการบันทุนและก่อการบันทุนตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสาร ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่น้อยไปกว่าประมาณการเงินบันทุนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่ผู้ถือหุ้น่วยทรัพย์จะได้รับหลังจากที่กองทรัพย์ HREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่น้อยไปกว่าประมาณการเงินบันทุนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหุ้น่วยทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับใน

กรณีที่กองทรัสต์ HREIT มิได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ เห็นว่าเป็นราคาน้ำที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้งเหมือนราชนปืนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจากหมายมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ HREIT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในการนี้ เนื่องจากหมายเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และลิฟธิการเช่าเหมือนอินดัสเตรียล (HPF) ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HREIT ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่จะได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งที่หนึ่ง

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่หมายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT โดยทำการเบรยนเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่หมายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีข้อมูลการ ให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรม และสมเหตุสมผล

ในด้านการให้เข้าช่วงพื้นที่หลังคาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ เห็นควรให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เข้าช่วงหลังคาสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการผลิตไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์

เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น หลังจากที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์ HREIT ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวกับบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยว โยงกับบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัพต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเข้าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเข้าซื้อ หรือผู้ให้สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหน่วยทรัพต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหน่วยทรัพต์วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

เนื่องจากหมายเห็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันบริษัทฯ ฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัพต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัพต์ HREIT กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสริยะเกี่ยวกับเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพต์อนุมติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพต์อนุมติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ทุกรายการเป็นที่เรียบเรียงแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมติการเพิ่มทุนของกองทรัพต์ HREIT ครั้งที่หนึ่งโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพต์ใหม่เพื่อลดทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัพต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (จำนวนในวันที่กองทรัพต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมรายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่าที่ดินและอาคาร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมติดต่อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัพต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 100,000,000 บาท (จำนวนเงื่อยุ่งต่อสัญญาเช่าโดยไม่ว่าจะภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมติดต่อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัพต์ HREIT นั้นจะมาจาก 2 ส่วนได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัพต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระหว่างประเทศจากการกู้ยืมเงิน โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัพต์ HREIT จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัพต์ HREIT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน ในส่วนของโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัพต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพต์เพิ่มเติมของกองทรัพต์ HREIT จำนวนไม่เกิน 169,000,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและเทศบาลโกล (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสตี (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งที่หนึ่งนี้เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มและราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ HREIT) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังรายละเอียดในWARE ที่ 2 และจัดหาประโยชน์จากการเพิ่มทุนเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่องค์กรทรัสต์ HREIT และสร้างผลตอบแทนในรูปเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ HREIT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ HREIT มีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มขึ้น อีกทั้งกองทรัสต์ HREIT จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบันได้อีก

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT จำนวนไม่เกิน 169,000,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 569,360,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 738,360,000 หน่วย รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่กล่าวข้างต้น โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจ

- 1) กำหนดครุภัณฑ์แบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันเป็นหนึ่งในวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ จัดตั้งองค์กรอื่นเพื่อการดำเนินการดังกล่าว ประจำการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน และ วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและจัดสร้างห่วงโซ่อุปทานที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ปรากฏตาม สิงที่ส่งมาด้วย 6 และ สิงที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ด้วยกองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสม และยังอีกในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เข้าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ ดังนั้นผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์จึงควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้นำเสนอทุกประการ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นของทรัสต์วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ปรากฏตาม สิงที่ส่งมาด้วย 15

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเมื่อในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเมื่อในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ทุกรายการเป็นที่เรียบเรียงแล้ว

วาระที่ 4, วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560

พิจารณา โดยจะ~~ไม่มีการนำเสนอ~~ เสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ~~ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้~~ บริษัทฯ จะ~~ไม่มีการนำเสนอ~~ เสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ เมมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมราช

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์บางราย คือ เมมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมราช สำหรับบริการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุน่วยพิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เมมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมราช โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เมมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมราช เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในภาระทุนให้แก่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุน่วยทรัสต์ของเมมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมราช ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาภัยยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ

การลงมติ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เมมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมมราช เป็นการทำธุกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทั้งทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT ทำให้การเข้าทำรายการตั้งกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาที่ตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555 กำหนดว่าจะต้องไม่มีสิ่งคัดค้าน

รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหน่วยทรัสต์วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวกับกิจกรรมของกองทรัสต์ HREIT กับเมืองราช ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่ได้มามีสิทธิ์และรายการที่เกี่ยวโยงกับ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นการที่เกี่ยวนেื่องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 และวาระที่ 6.1 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 และวาระที่ 6.1 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เมืองราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมืองราช ดังกล่าว ในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 6.1 แต่อย่างใด

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เมืองราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเมืองราช ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ให้แบ่งวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ออกเป็น 2 แบบเพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา โดยให้พิจารณาดังนี้

- หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ได้ หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน
ครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง^{ประเทศไทย} ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เห็นราช และ/
หรือ กลุ่มนบุคคลเดียวกันของเห็นราช

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมี
การออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential
Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับ<sup>จัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
เพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้</sup>

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ
จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ<sup>จัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิ
ตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่
ใกล้เคียงที่สุด</sup>

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ เห็นราช และ/หรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันของเห็นราช โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่
จัดสรรให้แก่เห็นราช และ/หรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันของเห็นราชเมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของ
หน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ (รายละเอียดตามที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 4)

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด
(Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ตาม
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกับก้าวข้างของ
อสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่
ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทบ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่
ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่
ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร
พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอ
ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งที่หนึ่ง เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่
ละประเภท

อย่างไรก็ได้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายได้ หรือกลุ่มนบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ HREIT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมซึ่งซื้อหน่วยทรัสต์กินกว่าสิทธิที่ได้รับจากการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติเมริกา แคนนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มิใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นภาระที่ทำอันตรายต่อภูมิภาคและเศรษฐกิจของประเทศไทย หรือการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศไทยของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในรายยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสตีเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้า

จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ยอดถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติรับหุ้นที่การเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ สอดคล้องกับภาระที่ 4 โดยกำหนดให้มีขึ้นที่ปีประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ HREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT ทำให้การเข้ามาทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาภิสูตรทั้งหมดและข้อ 6 ของประกาศ สรว. 26/2555 กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นรายทรัพสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นรายทรัพสต์วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นราย ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

พั้นนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ HREIT กับเนมราช ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบริษัทฯ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวนেื่องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4 และวาระที่ 6.1 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4 และวาระที่ 6.1 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัพย์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัพย์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่

มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เหມราช และ/หรือ กลุ่มนบุคคลเดียวที่กันของเหມราช ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 6.1 แต่อย่างใด

5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ เหມราช และ/หรือ กลุ่มนบุคคลเดียวที่กันของเหມราช

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมี การออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับ จัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย เพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ จัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิ ตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นที่มีพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชน ทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือ ภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งที่หนึ่ง เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ได้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายได้ หรือกลุ่มนบุคคลใดเป็นผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

HREIT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาจดทะเบียนหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป คาดว่าจะสามารถจดทะเบียนหุ้นได้ภายในเดือนกันยายน 2562 ซึ่งจะเป็นการเพิ่มเติมของกองทุน HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้กฎหมายหุ้นจดทะเบียน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดด่วนปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิขอซื้อหุน่น่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์เดิม

2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง จำนวนหุน่น่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิของซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์เดิมของกองทุน HREIT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์เดิมของซื้อหุน่น่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้คุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์หรือผู้ถือลงทุนรายได หรือผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มิใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นภาระทำอันตรายต่อกฎหมายที่จะเปลี่ยนข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุน่น่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือ ก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร

3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหุน่น่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาจับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4) เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสต์เพื่อดำเนินการดังกล่าว

5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอจับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุน่น่วยทรัสต์ การจัดสรรหุน่น่วยทรัสต์ และการนำหุน่น่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเข้าขั้นสำเร็จครบถ้วน และ

- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในกรณีดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหุน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ และการนำหุน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้มีต้นของที่ปะชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์ในเดือนนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ HREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ปะชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุน่วยทรัสต์วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุน่วย ปรากฏภูมิที่สั่งมาด้วย 15

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 6.1 ในกรณีที่ที่ปะชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ต่อเมื่อที่ปะชุมผู้ถือหุน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 6.1 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน

6.1 การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (จำนวนในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสัมภาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่ว่าจะเป็นภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

บริษัทฯ เห็นควรขอติดผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ค้ำประกันจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นๆ ได้ที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ในจำนวนรวมเงินค้ำประกันฯ จำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาทเพื่อลดทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT โดยเมื่อรวมกับการค้ำประกันของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน กองทรัสต์ HREIT จะมีการค้ำประกันไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการจัดทำขันตัวความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)

เพื่อเป็นหลักประกันการค้ำประกันการเงินดังกล่าว บริษัทฯ เห็นควรขอติดผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ไปเป็นหลักประกันในการค้ำประกันครั้งนี้ ดังนี้ (1) การโอนสิทธิอิทธิพลเข้าเป็นประกัน และ/หรือ (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรมประโยชน์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และ/หรือ (4) การจดทะเบียนสิทธิอิทธิพลเข้า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมธรรมประโยชน์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (5) หลักประกันการค้ำประกันอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการค้ำประกัน หลักประกัน ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้ำประกันและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการค้ำประกันเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารได ๆ เกี่ยวกับการค้ำประกัน และการให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในกรณีดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสมผลสำเร็จ รายละเอียดของ การค้ำประกันให้ถือตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือซึ่งชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการค้ำประกัน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงินค้ำประกันรวมเงินค้ำประกันฯ ตามรายละเอียดข้างต้น และมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในกรณีค้ำประกัน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการค้ำประกัน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่น การดำรงสัดสวนต่างๆ ของกองทรัสต์ HREIT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มีติ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาค้ำประกัน ค้ำประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้ำประกันของกองทรัสต์ HREIT จัดส่งเอกสารได ๆ เกี่ยวกับการค้ำประกัน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้ำประกันและ การให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในกรณีดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสมผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้อนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในกรากรกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กรากรกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทัวร์สต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า半數 คิดเป็นจำนวนเงินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทัวร์สต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในระหว่างนี้ไม่มีผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 6.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ด้วยเงื่อนไขที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ทุกรายการเป็นที่เรียบง่ายแล้ว

6.2 การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทัวร์สต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 6.1 บริษัทฯ เห็นควรขอให้ผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์ อนุมัติให้กองทัวร์สต์ HREIT กู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทัวร์สต์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทัวร์สต์ HREIT หรือทัวร์สต์ของกองทัวร์สต์ HREIT

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทัวร์สต์ HREIT หรือทัวร์สต์ของกองทัวร์สต์ HREIT และมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทัวร์สต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในกรากรกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่น การตั้งสัดส่วนต่างๆ ของกองทัวร์สต์ HREIT ตามที่คณะกรรมการกู้ยืมเงิน รายละเอียดหลักประกันที่มีติ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทัวร์สต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากรากรกู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรากรกู้ยืมเงินของกองทัวร์สต์ HREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับกรากรกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรากรกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ

กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ จดทะเบียนผู้รับมอบอำนาจช่วงใน การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้อนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการให้ หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

ว่าจะนี้ต้องได้รับมติอนุมัติตัวย lokale แห่งนี้อยกว่าจำนวนเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการ กระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT กับทรัสตี ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์จะต้องไม่มี เสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำนวนไม่ได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การมัปคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี

ผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น่วย ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจก่อสถานการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับ ทรัสตี บริษัทฯ ได้ແນບสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับของกองทรัสต์ HREIT กับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ปรากฏ ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งลินทรัพย์ และ รายการที่เกี่ยวโยงกับ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 6.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำ รายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรด พิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 ทุกรายการเป็นที่เรียบว้อยแล้ว

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติใน วาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6.1 แต่อย่างใด

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุ ในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์พิจารณาความเห็นของทรัพดีป้ากูตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 และศึกษา คำอธิบายวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน และการเข้าร่วมประชุมดังมีรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หากท่านไม่ สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการ ประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 โดยผู้ถือหน่วยทรัพย์ สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ และ ทรัพดีเข้าร่วมประชุมและออกเสียง ลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัพย์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13

ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วย ตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม ควรขอความร่วมมือท่านผู้ถือหน่วยทรัพย์โปรดให้ตัวแทนของท่านนำ เอกสารหลักฐานตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 มามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย

ขอแสดงความนับถือ


(นางสาวกาญจน์ฯ อีโอดอ้ม)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เมมราช รีท เมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัพย์ของทรัพดีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เมมราช