

ความเห็นของทริสตี

จท.11-25690044

19 พฤษภาคม 2569

**เรื่อง** ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล ครั้งที่ 1/2569

**เรียน** ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ดบลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล (“กองทรัสต์”) ได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 6 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวเฮเอ อินดัสเตรียล ครั้งที่ 1/2569 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องพิจารณาดังต่อไปนี้

### วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แต่เนื่องจากการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 หน้า 1

ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นควรทำความเข้าใจลักษณะกองทรัสต์ เงื่อนไขการลงทุน ความเสี่ยง ผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่า ผลประกอบการของทรัสต์ที่จะเข้าลงทุน รวมถึงศึกษาข้อมูลสมมติฐานและความเห็นต่าง ๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์อิสระและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัสต์และรายการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจลงทุน

## วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ห้าโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดใน วาระที่ 1 ข้างต้น และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**วาระที่ 3** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์จากจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมที่เสนอขอผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

**วาระที่ 5** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

**วาระที่ 5.1** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ของกองทรัสต์ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ (Refinance) ที่มีอยู่เดิม (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ ตามที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 10 เรื่องการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์จึงเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการให้หลักประกันดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**วาระที่ 5.2** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์

การกู้ยืมเงินตามที่ระบุในวาระที่ 5.1 อาจเป็นการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ในกรณีการกู้ยืมดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในวาระที่ 5.1 และ 5.2 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรสต์ลงมติ ทรสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ยกมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแก่ ผู้ถือหุ้นทรสต์ในการประชุมต่อไป

ทรสต์ขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรสต์ลงมติในครั้งนี้ ทรสต์ได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้จัดการ กองทรสต์ได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้น โดยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณา โดยหากท่านผู้ถือหุ้นทรสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกมติดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทรสต์ของกองทรสต์ ครั้งที่ 1/2569 นี้ ผู้ถือหุ้นทรสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

ทรสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม

Executive Director



นายเกร์ อิชยพุกน

Director