



สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2561

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ("กองทรัสต์ HREIT") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เวลา 10.00 น. ณ ห้อง เดอะแชมเบอร์ ชั้น บี โรงแรม เอส 31 สุขุมวิท 545 ถนน สุขุมวิท แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 5 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2561 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2561 แล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใด ในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



วาระที่ 2 พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่สอง

2.1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 2 ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

2.2 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้น จำนวนไม่เกิน 500,000,000 บาท และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 นี้และทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ที่มีอยู่เดิม) เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT ที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เมื่อรวมเงินกู้ดังกล่าวกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่กองทรัสต์ HREIT ได้เข้าทำ ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ HREIT จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน และเนื่องจากกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ในวันที่ 9 ตุลาคม 2561 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์ HREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่ครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน)

ทรัสต์มีความเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมและการให้หลักประกันดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน (รวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้) วงเงินไม่เกิน 3,400,000,000บาท โดยอาจมีหรือไม่มี การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน หรือการออกหุ้นกู้ดังกล่าว (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 นี้และทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ที่มีอยู่เดิม) เพื่อชำระหนี้กู้ยืมทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT (Refinance)

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการกู้ยืมเงิน (รวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้) ของกองทรัสต์ HREIT เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT (Refinance) ที่เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ โดยยอดรวมเงินกู้ดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน และเนื่องจากกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ในวันที่ 9 ตุลาคม 2561 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีนี้ที่กองทรัสต์ HREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน)

ทรัสต์จึงเห็นว่า ธุรกรรมการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการระบวงหาการใด ๆ เพื่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT การแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการและข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

4.1 พิจารณานุมัติการแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการและข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว เป็นการแก้ไขเพื่อให้เกิดความชัดเจนและปรับเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานจริง และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

ทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพื่อให้สามารถดำเนินงานจริงในทางปฏิบัติ และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานจริง ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) การมอบหมายงานของทรัสต์ และการรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าวแก้ไขเพื่อให้สอดคล้อง และสามารถดำเนินงานจริงในทางปฏิบัติ และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

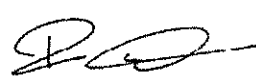
วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีกรเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ยกมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมต่อไป

ทรัสต์ขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องที่ยกมตให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ ทรัสต์ได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประกอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกมตว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2561 นี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)