

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมรราช**  
**วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563**

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมรราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ดังนี้

**1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน**

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบันจำนวน 702,634,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 840,134,116 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

## 2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

### 2.1. รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

**ส่วนที่ 1** จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจมีน้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้

สัญญาซื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น อังกฤษ สิงคโปร์ มาเลเซีย สวิต อินเดีย ฝรั่งเศส ซึ่งเป็นสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ณ วันกำหนดสิทธิ วันที่ 23 มีนาคม 2563 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

**ส่วนที่ 2** จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

**ส่วนที่ 3** จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควรตามประกาศ ทธ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ตารางดังต่อไปนี้เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และ ชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ดองดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย หมายเหตุ (1)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (2)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) (5) และ (6)

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จอชื้อ และ ชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 2 WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID	เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ 20 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมี การออกและเสนอ ขาย	-	กำหนดใน ภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับอนุมัติ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) (4) และ (6)
ส่วนที่ 3 (1) บุคคลใน วงจำกัด และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป	หน่วยทรัสต์ส่วนที่ เหลือจากการ เสนอขายตามส่วน ที่ 1 และ/หรือ ส่วนที่ 2	-	กำหนดใน ภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับอนุมัติ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) และ (6)

หมายเหตุ

- (1) การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย และราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายจะอ้างอิงจากจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- (2) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ หาดด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วย ตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (3) บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ทจ.49/2555 และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ.27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร.26/2555 โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีความเสี่ยง สारสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4
- (5) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย จะถูกกำหนดในภายหลัง โดยบริษัทฯ จะแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบต่อไป
- (6) ให้ทรัสต์ และ/หรือบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อสัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ HREIT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ๆ หรือ ก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบต่อไป 3) เสร็จฯ ตกลงจัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่

จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

**แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID**

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

**ส่วนที่ 1** จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทุนทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญญาที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น อังกฤษ สิงคโปร์ มาเลเซีย สวิส อินเดีย ฝรั่งเศส ซึ่งเป็นสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ณ วันกำหนดสิทธิ วันที่ 23 มีนาคม 2563 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้ และในกรณีการ

จัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

**ส่วนที่ 2** จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ HREIT ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควรตามประกาศ ทธ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ตารางดังต่อไปนี้เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทุนทรัสต์

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทุนทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย หมายเหตุ (1)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (2)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) (4) และ (5)

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และ ชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 2 (1) บุคคลใน วงจำกัด และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป	หน่วยทรัสต์ส่วนที่ เหลือจากการเสนอ ขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับอนุมัติ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	(3) และ (5)

หมายเหตุ

- (1) การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย และราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้ จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจ ความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- (2) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วย ตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (3) บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ทจ.49/2555 และนิยาม ผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ.27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละ ประเภท
- (4) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย จะถูกกำหนดในภายหลัง โดยบริษัทฯ จะแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และวันจองซื้อ หน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป
- (5) ให้ทรัสต์ และ/หรือบริษัทฯ เป็นผู้มีความอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้าง การเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ



สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ HREIT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือ ก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าว และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจาตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในตอนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งที่สอง เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

HREIT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 2.2. การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

## 3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 เวลา 14.00 น. ณ อาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 และบริเวณที่ทางบริษัทฯ จะได้จัดเตรียมไว้ และกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date)

## 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต

ภายหลังที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ต่อไป

## 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมของกองทรัสต์ HREIT และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

เพื่อให้กองทรัสต์ HREIT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ HREIT มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ HREIT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้น อาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน

กองทรัสต์ HREIT จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ HREIT จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/ จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- ไม่มี -

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- 9.1. กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date)
- 9.2. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 เวลา 14.00 น. ณ อาคาร เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 และบริเวณที่ทางบริษัทฯ จะได้จัดเตรียมไว้ เพื่อมีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวจรรยา สติมานนท์

รักษาการกรรมการผู้จัดการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์