

จท.11-25650062

1 มิถุนายน 2565

**เรื่อง ความเห็นของทรัสตีประจำกองการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช ครั้งที่ 1/2565**

**เรียน ผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช**

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช (ซึ่งอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล) ("กองทรัสต์") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช ครั้งที่ 1/2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 28 มิถุนายน 2565 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 10.00 น. เพื่อพิจารณาเรื่องดัง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 7 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ มีหน้าที่ตามสัญญาภัยดังนี้ ของทรัสต์ของกองทรัสต์ และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาภัยดังนี้ ของทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักษะและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาภัยดังนี้ ของทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสตีจึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นนำยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช ครั้งที่ 1/2565 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นนำยต้องพิจารณาดังต่อไปนี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 หน้า 1

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อุตสาหกรรม 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7<sup>th</sup> - 8<sup>th</sup> SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



## วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ประจำปี 2565

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2565 แล้วไม่มีข้อทักษะหรือข้อสงสัยใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาภารตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แต่เนื่องจากการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาภารตั้งกองทรัสต์ของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ได้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาภารตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเดียรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาภารตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะกองทรัสต์ เงื่อนไขการเข้าลงทุน ความเสี่ยง ผลตอบแทนจากอัตราการเช่าและอัตราการเติบโตของค่าเช่า ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่เศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รวมถึงศึกษาข้อมูลสมมติฐานและความเห็นต่างๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวโยงกันดังสินใจลงทุน

**วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สาม โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่**

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สาม โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดใน วาระที่ 2 ข้างต้น และ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาภาระของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาภาระของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มนบุคคลเดียวกันของ WHAID**

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มนบุคคลเดียวกันของ WHAID มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาภาระของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอดีในวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำธุกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

**วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

- 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ บุคคลเดียวกันของ WHAID

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาภัยอุดหนี้ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการทำธุกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการได ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ สัญญาภัยอุดหนี้ของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันของ WHAID**

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาภัยอุดหนี้ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินกระบวนการได ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ สัญญาภัยอุดหนี้ของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

**วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์จากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมที่เสนอขอผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ เมื่อร่วมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ในวันที่ 30 สิงหาคม 2564 การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือของครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อน วันกู้ยืมเงิน เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 10 เรื่อง การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ รวมทั้ง เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### ภาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ ทรัสตีจะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมต่อไป

ทรัสตีขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องที่เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินลงมติในครั้งนี้ ทรัสตีได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหน่วย โดยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณา โดยหากทำนผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อشك琵มที่เกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่า เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมวิสามัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถกระทำการได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

 

(นางทิพวรรณ ภัทรภิกร) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

Executive Director

Director

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 หน้า 5