รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ประชุมเมื่อวันที่ วันที่ 21 มิถุนายน 2560 เวลา 10.08 น. ณ ห้องแพลทตินั่ม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอร์จูน เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("**บริษัท**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ("**กองทรัสต์** HREIT") ที่ปรึกษากฎหมายและเลขาที่ประชุม ทรัสตีของกองทรัสต์ HREIT ผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ HREIT สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. <u>คณะกรรมการบริษัท</u>

(1) คุณสมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการ

(2) คุณไกรลักขณ์ อัศวฉัตรโรจน์ กรรมการ

(3) คุณพรเทพ รัตนตรัยภพ กรรมการอิสระ

2. <u>ผู้บริหารและทีมงานของบริษัท</u>

(1) คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม กรรมการผู้จัดการ

(2) คุณจิตติสา เจริญพานิช ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

3. <u>ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทและเลขานุการที่ประชุม</u>

(1) คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช

4. <u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ HREIT</u>

(1) คุณพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

5. ผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

(1) Mr. David Richard Nardone กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและต่างประเทศ

(2) คุณอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

6. ที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ HREIT จากธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน

(1) คุณธนาเดช โอภาสยานนท์

7. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ HREIT จากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

(1) คุณชรินทร์ สัจจญาณ

(2) คุณธนนันท์ ธรรมเกียรติ

8. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

(1) คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณสมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณสมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการได้กล่าวสวัสดีและต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช เลขานุการที่ประชุมชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

(ก) เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาร่วมประชุมจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ขอให้ยกมือแล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

(ข) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เห็นด้วยไม่ต้องยกมือและไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน และจะถือว่าเห็นด้วย และขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ

(ค) ในการนับคะแนนเสียงผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้น ๆ

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

(ง) ในกรณีไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช เลขานุการที่ประชุม สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่เกี่ยวกับกระบวนการนับคะแนน โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถาม ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามว่า จะทราบได้อย่างไรว่าผู้ที่เห็นชอบนั้นมาเข้าร่วมประชุมจริง คุณเกษมสีชี้แจงว่า ผู้ที่มาเข้าร่วมประชุมจะมีการลงทะเบียนและได้รับบัตรลงคะแนน ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมว่า จะทราบได้อย่างไรว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ในระหว่างที่มีการลงมติในวาระนั้น ๆ คุณเกษมสีชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในเมื่อผู้ถือหน่วยมาเข้าร่วมประชุมแล้ว ถือว่าบุคคลนั้นมาประชุม แต่ในระหว่างที่มีการลงมติผู้ถือหน่วยจะอยู่ในการลงมติหรือไม่นั้น ถือเป็นสิทธิของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น คุณเกษมสี จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 95 คน ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 190,090,927 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.3868 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คือ 569,360,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยประจำปี 2560

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้จัดส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท และได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ มีผู้ถือหน่วยซักถามดังต่อไปนี้

(1) คุณสุพจน์ พงศ์กิดาการ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง ขอแก้ไขนามสกุลของตนในรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT โดยแก้ไขจาก “พงษ์กิดาการ” เป็น “พงศ์กิดาการ” และสอบถามเพิ่มเติมถึงผลการดำเนินงานปี 2559 ซึ่งมีเวลาทำการ 41 วัน ทำกำไรได้ร้อยละ 6.94 กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินจากแหล่งใดจ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามที่ประกาศไว้ว่าจะจ่ายร้อยละ 7.75 ซึ่งทำให้ผู้ถือหน่วยไม่ได้รับเงินได้ตามที่ประกาศไว้

คุณกาญจนา รับเรื่องการขอแก้ไขการสะกดนามสกุลให้ถูกต้อง และชี้แจงเพิ่มเติมว่าผลประกอบการในงวดของไตรมาสที่ 4 เป็นผลประกอบการเพียงแค่ 41 วัน กองทรัสต์ HREIT จึงสมทบจ่ายเงินปันผลในงวดของไตรมาสที่ 1 ปี 2560 และ ไตรมาสที่ 4 ปี 2559 รวมด้วยกัน ซึ่งได้ประกาศจ่ายปันผลในอัตรา 0.2647 บาทต่อหน่วย ซึ่งเมื่อคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาท เงินปันผลที่จ่ายจะคิดเป็นร้อยละ 7 กว่าๆ ส่วนประมาณการร้อยละ 7.75 ที่คุณสุพจน์

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

กล่าวถึงนั้น บริษัท ขอเรียนชี้แจงอีกครั้งว่าจำนวนดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเท่านั้น ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ HREIT ขึ้นอยู่กับผลประกอบการซึ่งต้องพิจารณาทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งบริษัทคาดการณ์ว่าการจ่ายเงินปันผลของปีนี้ สำหรับไตรมาสที่ 2 ถึงไตรมาสที่ 4 จะยังมีการจ่ายเงินปันผลตามรอบที่จะเกิดขึ้นได้

คุณสุพจน์สอบถามเพิ่มเติมว่า จากเวลาทำการประมาณ 130 วัน น่าจะจ่ายได้ในอัตรา 0.2647 บาท ซึ่งเทียบเท่ากับร้อยละ 7.375 ยังไม่ถึงร้อยละ 7.75 ตามที่คุณสมยศได้กล่าวไว้ในรายการ Money Channel

คุณสมยศอธิบายเพิ่มเติมว่าโดยหลักการ ในการดำเนินงาน บริษัทมีหน้าที่ในการจัดการ ดูแลให้การดำเนินงานใกล้เคียงกับสิ่งที่ควรจะเป็น ผลตอบแทนที่กล่าวไว้ในรายการ Money Channel นั้นเป็นเพียงการประมาณการเท่านั้น ทั้งนี้บริษัทจะพยายามทำหน้าที่ให้ดีที่สุด ขณะเดียวกันบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“**เหมราช**”) ก็ได้ตกลงให้มีการชดเชยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการสำหรับห้องว่างเป็นระยะเวลา 3 ปี และทางบริษัทก็ได้มีการประชุมการทำงานร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำ เพื่อให้ผลดำเนินงานเป็นไปตามที่เราคาดหวังไว้

(2) คุณพงศกร พูนพิเชฐธรรม ผู้รับมอบฉันทะของ นางสาวศุภรา เจียมมานิสสกุล , นางอมรทิพย์ เจียมมานิสสกุล , นางจารุวรรณ เจียมพิทยานุวัฒน์ และนายเอนก เจียมพิทยานุวัฒน์ขอสอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ เรื่องอัตราการเช่าล่าสุดอยู่ที่ร้อยละเท่าใด และมีแนวโน้มอย่างไรที่จะเพิ่มอัตราผู้เช่าให้เป็นร้อยละ 100 โดยไม่นับรวมการชดเชยรายได้จากเหมราช และนอกจากการเพิ่มทุนเพื่อให้ค่าเฉลี่ยเติบโตขึ้น

คุณกาญจนาชี้แจงว่า อัตราการเช่าของกองทรัสต์ HREIT ณ ไตรมาสที่ 1 (ไม่รวมการชดเชยรายได้จากเหมราช) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 โดยทางบริษัทก็ได้ทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนนโยบายในเรื่องของการตลาด เพื่อจะเพิ่มอัตราการเช่าของกองทรัสต์ HREIT และทางบริษัทก็ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราการเช่าในประเภทเดียวกันของกองทุนรวม กองทรัสต์ และบริษัทอื่น ๆ ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในปี 2559 ที่ผ่านมา ได้มีการสำรวจตลาดเกี่ยวกับอัตราการเช่าของอาคารประเภทโรงงานสำเร็จรูป (Ready build factory) อัตราการเช่าที่ประมาณร้อยละ 70 ในจังหวัดชลบุรีและระยอง ส่วนอาคารคลังสินค้ามี อัตราการเช่าประมาณร้อยละ 80 และเมื่อรวมอาคารทั้งสองประเภทแล้วจะมีอัตราการเช่าน้อยกว่าร้อยละ 80 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าของกองทรัสต์ HREIT อัตราการเช่าปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 80 ดังนั้น เมื่อเทียบแล้วผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT นั้นมีอัตราการเช่าที่ดีกว่าตลาด อย่างไรก็ดีบริษัทฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ได้นิ่งนอนใจ และได้มีการวางแผนแผนการตลาดเพื่อที่จะช่วยให้อัตราการเช่าและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ดีขึ้น ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาในการทำให้มีเสถียรภาพ และการเพิ่มอัตราการเช่า เนื่องจากสภาพของตลาด ณ วันนี้ ในส่วนของอุปทานที่เหลืออยู่ในตลาดนั้นบริษัทก็ต้องทำการแข่งกับคู่แข่งพอสมควร ในภาพรวมของเศรษฐกิจเองผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) โดยที่ปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 2.9 ในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 3.2 ส่วนในปี 2560 น่าจะปรับขึ้นตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ไว้คือประมาณร้อยละ 3.5 ซึ่งบริษัทเห็นว่ามีการเติบโตขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป และการลงทุนในภาคเอกชนก็คงจะไปในแนวทิศทางเดียวกัน และคาดว่าจะช่วยเพิ่มอัตราการเช่าของกองทรัสต์ HREIT ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้บริษัทได้

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ปรึกษากับทางเหมราชในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในการทำให้ผลการดำเนินงานดีขึ้น โดยที่การเพิ่มทุนจะเป็นวิธีที่หนึ่งที่จะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นและอัตราการเช่าที่ดีขึ้น ส่งผลให้ผลดำเนินการดีขึ้นตามไปด้วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ HREIT เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	219,079,104	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 95.6630
-	ไม่เห็นด้วย	2,220,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.9694
-	งดออกเสียง	7,712,308	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 3.3677

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม กรรมการผู้จัดการของบริษัทนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม แถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้บริษัทพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เป็น การเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**") จำนวน 5 โครงการ จากบริษัท 3 บริษัท ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") รายละเอียดดังต่อไปนี้

1. บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE))
2. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE))
3. บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด (สำหรับโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (HSIL), โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE) และ โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4))

โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้

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

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

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

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4-1-78.5 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 4,268 ตารางเมตร

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี					
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 37-1-15.416 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 9-2-52 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 4-1-78.5 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	7 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	12 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT จำแนกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์น ซีบอร์ด	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 17,632 ตร.ม.	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง)	จำนวน 5 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 9,828 ตร.ม.	โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 7,579 ตร.ม.
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 9,859 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 5,249 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 4,268 ตร.ม.
	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง)	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 5,944 ตร.ม.	เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี	จำนวน 5 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 5,616 ตร.ม.		
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 3,053 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 2,938 ตร.ม.		
	เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 6,480 ตร.ม.	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 2,052 ตร.ม.		
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 3,456 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 1,058 ตร.ม.		
อายุอาคารเฉลี่ย	5.43 ปี		3.55 ปี		3.71 ปี	
อายุอาคารเฉลี่ยโดยรวม	4.19 ปี					

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้	
เนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน	51-1-45.916 ไร่
(ส่วนที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุน)	
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่	55,131 ตารางเมตร
กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนประมาณ	
พื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่	29,881 ตารางเมตร
กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนประมาณ	

หมายเหตุ:

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) และ
2. สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน
3. สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ HREIT เป็นผู้รับจำนองจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และ
4. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาให้เช่าช่วงหลังคา เป็นต้น

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น บริษัทได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ซึ่งได้ประเมินราคา ณ วันที่1 มกราคม 2561 ด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ดังนี้

ทรัพย์สิน	**ราคาประเมิน (ล้านบาท)**	
	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขกองทรัสต์ประมาณ	1,537.00	1,545.07
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกินประมาณ	1,690.00	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	9.95	

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจนในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในครั้งนี้ คุณกาญจนาได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายการลงทุนในครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 1,690,000,000 บาท
- กองทรัสต์ HREIT จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาท
- กองทรัสต์ HREIT จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ไม่เกิน 169,000,000 หน่วย และ
- เงื่อนไขทั้งสามจะต้องส่งผลให้ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit (DPU)) ที่คาดว่าจะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่น้อยไปกว่าเมื่อเทียบกับประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะได้ในกรณีที่กองทรัสต์มิได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ซึ่งรายละเอียดดังกล่าวเป็นไปตามหนังสือเรื่องชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง และแก้คำผิดในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่บริษัทฯ ได้จัดส่งเพิ่มเติมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์

หลังจากคุณกาญจนาชี้แจงรายละเอียดของโครงการแล้ว คุณกรองกาญจน์ นพวรรณ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 9 มีรายละเอียดดังนี้

คุณกรองกาญจน์ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ HREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้แล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT อีกทั้งยังเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ทรัพย์ที่ลงทุนมีอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเต็มทุกยูนิต กล่าวคือมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และยังเป็นการเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของรายได้ของกระแสเงินสดในอนาคตด้วย นอกจากนี้ทรัพย์สินที่จะลงทุนมีสภาพที่ดีอายุการใช้งานต่ำ และอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน อีกทั้งยังอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบทางด้านโลจิสติกส์จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ยังช่วยลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ HREIT นอกจากนี้เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในกรณีห้องว่างเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ต่อมา คุณกรองกาญจน์อธิบายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาลงทุนที่ 1,690,000,000 บาท ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ โดยการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี คือ (1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมและความเป็นไปได้ของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจาก (ก) วิธีประเมินมูลค่าตามบัญชี ซึ่งเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม และ (ข) วิธีประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ HREIT ที่จำนวนไม่เกิน 1,690,000,000 บาทสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระอยู่ระหว่างร้อยละ 9.38 ถึงร้อยละ 9.95 หรือประมาณ 144.93 ล้านบาท ถึง 153.00 ล้านบาท และ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREITจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นเพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREITจะลงทุนเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 30+30 ปี โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 6.99 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับ 13.01 ล้านบาท (2) การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งหากกองทรัสต์ HREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยสูงขึ้นจากร้อยละ 8.53 ต่อปี เป็นร้อยละ 8.65 ต่อปี เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 1,690 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม ที่ปรึกษาเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการซึ่งได้มาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการทำธุรกรรมระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ คุณกรองกาญจน์ได้สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 นี้ ซึ่งเป็นรายการการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการทำธุรกรรมระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสตีในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 10 แล้ว

นอกจากนี้คุณกาญจนาได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ HREIT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ HREIT แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

(4) ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

กองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT กู้ยืมเงิน การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ HREIT ที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติเห็นชอบให้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินดังกล่าว และการแต่งตั้งให้เหมราชเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ

โดยประธานได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา นำเสนอรายละเอียดเรื่องขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งเหมราชเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ HREIT เป็นผู้รับจำนองจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ HREIT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT

4) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าช่วงหลังคากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

6) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไข

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ HREIT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่ กองทรัสต์ HREIT และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ HREIT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณพงศกร พูนพิเชฐธรรม ผู้รับมอบฉันทะของ นางสาวศุภรา เจียมมานิสสกุล , นางอมรทิพย์ เจียมมานิสสกุล, นางจารุวรรณ เจียมพิทยานุวัฒน์ และนายเอนก เจียมพิทยานุวัฒน์ขอสอบถามว่า บริษัทจะดำเนินการอย่างไรให้การเพิ่มอัตราการเช่าของทรัพย์สินปัจจุบันจากร้อยละ 80 เป็นร้อยละ 100 และเมื่อพิจารณาจากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หน้า 44 เห็นว่าสินทรัพย์ใหม่ที่จะลงทุนใน ในปี 2558 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 51.7 และปี 2559 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 เมื่ออัตราการเช่าของสินทรัพย์ใหม่เพิ่มขึ้นได้ แล้วทำไมสินทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์จะเพิ่มอัตราการเช่าขึ้นเป็นร้อยละ 100 ไม่ได้

คุณสมยศ ชี้แจงว่า การประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้อัตราการเช่าทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ไม่มีการประเมินใดที่ใช้อัตราการเช่าในร้อยละ 100 ดังนั้นบริษัทจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะทำให้อัตราการเช่าเป็นร้อยละ 100 ได้ แต่ทางบริษัทจะพยายามให้ดีที่สุด ซึ่งในครั้งนี้บริษัทก็ได้นำทรัพย์สินใหม่ที่มีผู้เช่าถึงร้อยละ 100 มาเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้ ส่วนในเรื่องแผนในการดำเนินงาน คุณ David Richard Nardone กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและต่างประเทศ จะได้ช่วยชี้แจงต่อไป ในขณะเดียวกันบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งก็คือบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ก็ได้รับผิดชอบโดยการชดเชยรายได้ค่าเช่า ซึ่งอัตราค่าเช่าที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยนั้น เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของค่าเช่าทั้งหมด

คุณ David ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับภาพรวมธุรกิจของอาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factory) และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready Built Warehouse) โดยจากการดำเนินงาน การต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมของอาคารโรงงานสำเร็จรูปก็มีการเพิ่มขึ้นตลอดตั้งแต่ปี 2557 2558 และ 2559 โดยอัตราที่ผู้เช่าที่ต่ออายุสัญญาเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 65 ร้อยละ 75 และร้อยละ 85 ตามลำดับ สำหรับอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปนั้น จะน้อยกว่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปคืออัตราเฉลี่ยของการต่ออายุอยู่ที่ร้อยละ 73 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมยานยนต์ การแก้ไขที่จะช่วยพัฒนาผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ได้คือการเพิ่มทรัพย์สินที่มีอัตราการเช่าเต็ม และเมื่อดูสัดส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้นั้น ก็พยายามทำให้สัดส่วนของอุตสาหกรรมต่าง ๆ อยู่ในอัตราเฉลี่ยที่เท่าๆ กัน นั้น อย่างไรก็ดี ในช่วงปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมยานยนต์ อันเป็นภาคส่วนหลักของการดำเนินกิจการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทยได้รับผลกระทบเนื่องจากความต้องการในประเทศลดน้อยลง ทำให้กระทบถึงการประกอบกิจการคลังสินค้า อย่างไรก็ดี ในการบริหารและดำเนินการนั้น เหมราชจะให้ความสำคัญกับลูกค้า โดยพยายามเลือกและคัดสรรทำเลที่เหมาะสมให้แก่ลูกค้า และเหมราชก็จะพยายามดำเนินการสนับสนุนกองทรัสต์ HREIT เพื่อให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

(2) คุณลินดา มุทิรางกูล ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ตามที่บอกว่าจะเพิ่มทุนไม่เกิน 169,000,000 หน่วยนั้น ได้จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นกลุ่มเหมราชร้อยละ 20 มีการจัดสรรให้กับบุคคลอื่นอย่างไร ราคาเท่าไร นอกจากนี้ เห็นว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีคุณภาพมาก ดังนั้น หากผู้ถือหน่วยที่ลงทุนที่หน่วยทรัสต์ราคาเท่ากับ 10 บาท จะได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เทียบกับหากลงทุนที่ 1 ล้าน ผู้ถือหน่วยก็จะได้ผลตอบแทนประมาณ 77,000 บาท ซึ่งในรอบไตรมาสที่ผ่านมาได้จ่ายให้ผู้ถือหน่วยแล้ว 26,000 บาท สำหรับระยะเวลาที่เหลืออีกประมาณ 8 เดือน ผู้ถือหน่วยจะได้อีกประมาณ 51,000 บาท คาดว่าจะได้อย่างนั้นหรือไม่

คุณธนาเดชชี้แจงว่า สำหรับการจัดสรรหน่วยนั้น รายละเอียดจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในวาระที่ 5 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป ส่วนเรื่องการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยนั้น ตัวเลขที่ได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหน่วยทราบเป็นการประมาณโดยอ้างอิงจากสัญญาจริงและ ประมาณจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งในปี 2560 และ ปี2561 ไม่ได้มีความแตกต่างกัน สำหรับคำถามจากผู้ถือหน่วยที่ว่าอีกประมาณ 51,000 บาท ที่เหลือจะได้รับหรือไม่นั้น ไม่มีการประกันว่าจะได้ เพียงแต่ว่าการประมาณการดังกล่าวที่ได้จัดทำไว้อยู่บนพื้นฐานความจริงที่มีการชดเชยค่าเช่าโดยเจ้าของทรัพย์สิน และถ้าผู้เช่าต่อสัญญาอย่างที่เราคาดการณ์ อัตราการเช่าเป็นไปตามที่คาดการณ์ เงินปันผลในปี 2560 ก็ไม่น่าคาดเคลื่อนจาก 77 สตางค์ต่อหน่วย ส่วนการเพิ่มทุนนั้นจะมีผลต่อ DPU ในปี 2561อยู่บนเงื่อนไขว่า ถ้าหากมีการเพิ่มทุนแล้วทำให้ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่คาดว่าจะได้รับลดลง กองทรัสต์ HREIT ก็จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม

(3) คุณ จิณพักตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนมีหลายประเภท ทั้ง Detached Attached และ Warehouse ทรัพย์สินแต่ละประเภทมีอัตราร้อยละเท่าใด และทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT นั้นมีแบบ built to suit หรือไม่

คุณกาญจนาชี้แจงว่าทรัพย์สินแต่ละประเภทของกองทรัสต์ HREIT มีอัตราดังนี้ ประเภทโรงงานร้อยละ 86 ของทรัพย์สินทั้งหมด โดยแบ่งเป็นโรงงานประเภท Detached ประมาณ 30,000 ตร.ม. และโรงงานประเภท Attached ประมาณ 17,000 ตร.ม. ส่วนประเภทคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 14 ของทรัพย์สินทั้งหมด และตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT จะมีการลงทุนเฉพาะอาคารโรงงานสำเร็จรูป และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปเท่านั้น

คุณจิณพักตร์ สอบถามเพิ่มเติมว่า สำหรับการเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี กองทรัสต์ HREIT สามารถเพิ่มค่าเช่าได้หรือไม่

คุณกาญจนาชี้แจงว่า สำหรับสัญญาเช่าที่เกินกว่า 3 ปีนั้น จะเป็นสัญญาที่มีลักษณะเป็น 3 ปี และผู้ให้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทุกครั้งที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งแต่ละช่วงอายุสัญญาก็จะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าไว้ชัดเจน

คุณจิณพักตร์ ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าในการแบ่งประเภทผู้เช่า ไม่อยากให้ยึดติดว่าจะต้องสัญชาติไหน หรือการใช้ทรัพย์สินก็ไม่ควรจะยึดติดกับการใช้ และคิดว่าพื้นที่ของกองทรัสต์ HREIT ควรจะรองรับหลายๆ กิจการ เช่น กิจการเกี่ยวกับเภสัชกรรม ความงาม หรือการเป็นศูนย์กระจายสินค้า

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

คุณกาญจนาชี้แจงว่า ในเรื่องสัญชาติ ทางบริษัทไม่ได้ยึดติดว่าจะต้องเป็นสัญชาติอะไร เพราะเรื่องสัญชาติจะอิงกับประเทศของบริษัทที่มาลงทุน ประเทศที่มีบริษัทมาลงทุนส่วนใหญ่ คือ ญี่ปุ่น และคงสัดส่วนในการลงทุนเป็นอันดับหนึ่ง นอกจากนี้ คุณสมยศชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจาก โครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ Eastern Economic Corridor ("EEC") นั้นอยู่ในภาคตะวันออกคือ จังหวัดชลบุรี และ ระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดที่นิคมของเหมราชตั้งอยู่และเป็นโครงการที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนซึ่งก็จะได้รับประโยชน์จาก EEC

คุณจิณพักตร์ สอบถามเพิ่มเติมว่าพื้นที่หลังคาที่เป็น solar rooftop จะมีการนำออกให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ("WHAUP") เช่าและจะเป็นรายได้ส่วนหนึ่งด้วยใช่หรือไม่ และในเรื่องการชดเชยค่าเช่าที่เจ้าของทรัพย์สินจะมีการชดเชยค่าเช่าที่ 3 ปี ทำไมถึงแค่ 3 ปี สามารถเจรจากับเจ้าของทรัพย์สินให้ชดเชยค่าเช่าได้มากกว่า 3 ปี ได้หรือไม่

คุณกาญจนา ชี้แจงว่า พื้นที่หลังคาที่เป็น solar rooftop จะมีการนำออกให้ WHAUP เช่า ซึ่งพื้นที่หลังคาที่เราจะลงทุนครั้งนี้ เป็นพื้นที่ที่สามารถใช้งานได้ ประมาณ 29,000 ตร.ม.

คุณสมยศ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับการชดเชยค่าเช่าว่าได้มีการเจรจาต่อรองแล้ว ทั้งนี้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายก็พยายามรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์มากที่สุด แต่อย่างไรก็ดี การรักษาผลประโยชน์ก็จะต้องอยู่บนพื้นฐานของความเป็นจริงเช่นกัน ซึ่งเป็นที่มาของการชดเชยค่าเช่าอยู่ที่ 3 ปี คุณจิณพักตร์ อยากให้คุณธนาเดชชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ว่าผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยเดิมจะไม่ลดลงแม้จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ แม้ว่าจะมีนักลงทุนใหม่เพิ่มเข้ามา ว่าทำไมผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยเดิมจะไม่ลดลง

คุณธนาเดช ชี้แจงว่าในการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัท จะพิจารณาจากประมาณการ โดยการคำนวณสัดส่วนของโครงสร้างทางเงินทุน ทั้งจากเงินทุนที่ระดมทุนมาจากประชาชน และเงินกู้ หากคำนวณแล้วต้องมีการเพิ่มจำนวนหน่วยมากเกินไปจนทำให้ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ลดลงกว่าที่ได้อยู่ในปัจจุบัน ก็จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม

(4) คุณสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง อยากให้ทางบริษัทช่วยชี้แจงมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่ลดไปร้อยละ 20 ภายใน 6 เดือน บริษัทได้มีการตรวจสอบหรือไม่ว่าผู้ที่ขายหน่วยเป็นใคร และเหตุใดจึงซื้อมาที่ 10 บาทและ ขายที่ราคา 8 บาท รวมทั้ง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนนั้น ไม่ทราบว่าได้มีการลองสอบถามจากคนทั่วไปว่าถ้าให้บุคคลเหล่านั้นเช่า จะชำระค่าเช่าที่ 1,690,000,000 บาท หรือไม่ และทำไมกองทรัสต์จะต้องลงทุนสูงกว่าราคาประเมินร้อยละ 10 นอกจากนี้ การเพิ่มทุนครั้งนี้ เมื่อดูผลตอบแทนแล้วไม่ได้เพิ่มขึ้นเลย จาก 0.763 เป็น 0.77 ซึ่งไม่ถึง 1สตางค์ จึงอยากทราบว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้ใครเป็นผู้ได้ประโยชน์ที่แท้จริง และทำไมบริษัทถึงต้องรีบเพิ่มทุนกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ ทำไมจึงไม่รอให้ราคา 8 บาท เป็น 10 บาทก่อน และหากต้องมีการออกและขายหน่วยในครั้งนี้ ถ้าขายต่ำกว่า 10 บาท ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอย่างไร

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

คุณสมยศชี้แจงว่าเรื่องราคาหน่วยทรัสต์ เป็นเรื่องของกลไกตลาด บริษัทไม่สามารถเข้าไปกำหนดราคาได้ ทั้งนี้ราคาตลาด ณ ปัจจุบันไม่ได้สะท้อนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ส่วนเหตุผลในการขายก็มีหลายเหตุผล ซึ่งเป็นสิทธิส่วนบุคคลของนักลงทุนแต่ละราย

คุณธนาเดชชี้แจงเพิ่มเติมว่าการจะรู้เหตุผลในการตัดสินใจขายยากพอกับการถามถึงเหตุผลในการซื้อ เนื่องจากขึ้นกับแต่ละบุคคล ส่วนเหตุผลที่ซื้อแพงกว่าในราคาประเมิน เนื่องจากราคาประเมินก็จะขึ้นกับมุมมองของผู้ประเมิน ส่วนการกำหนดราคาลงทุนนั้นก็ขึ้นกับความต้องการที่มีที่ปรึกษาทางการเงินมาช่วยประเมินและสำรวจอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่นักลงทุนในตลาดต้องการ ถ้าเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6-8 และมีปริมาณการซื้อขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 ซึ่งแสดงให้เห็นว่านักลงทุนคิดว่าจะได้รับผลประโยชน์มากกว่าการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล และเมื่อกลับไปดูที่อัตราคิดลดที่ผู้ประเมินใช้ ซึ่งใช้ในอัตราร้อยละ 9.5 – 10 แล้วแต่ทรัพย์สิน ซึ่งถ้าต้องการผลตอบแทนที่ร้อยละ 10 ก็จะขายในราคาประเมิน แต่ความต้องการผลตอบแทนในตลาดอยู่ที่ร้อยละ 8 สำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 10 หาได้น้อยมากในตลาด อีกทั้งผู้ขายก็ไม่สามารถขายในราคานั้นได้เช่นกัน สำหรับราคาที่ออกและเสนอขายหน่วยสำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้นั้น จะพิจารณาที่ราคาตลาดเป็นหลัก ซึ่งราคาตลาดอาจจะเกิน 10 บาท หรือต่ำกว่า 10 บาท แต่สิ่งที่บริษัทจะคำนึงอยู่เสมอคือจะพยายามไม่ทำให้ผลตอนแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมลดลง บริษัทไม่สามารถควบคุมราคาตลาดได้ แต่สามารถควบคุมจำนวนหน่วยไม่ให้มากเกินจนกระทบผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

คุณสมชายสอบถามเพิ่มเติมว่า ทำไมราคาตลาดไม่สะท้อนราคาที่แท้จริง แล้วทำไมเวลาขายถึงต้องอิงกับราคาตลาด

คุณธนาเดชชี้แจงว่า ไม่สามารถให้ความเห็นได้ว่าราคาตลาดสะท้อนราคาที่แท้จริงหรือไม่

คุณสมชาย เสนอแนะเพิ่มเติมว่าอยากให้ทางทรัสตีมีการตรวจสอบการซื้อขายหน่วยลงทุนที่มีปริมาณมากเกิน

คุณกาญจนาชี้แจงว่า บริษัทได้มีการติดตามดูสัดส่วนผู้ถือหน่วยที่เปลี่ยนแปลงไปว่าบ่งบอกถึงสัญญาณอะไรหรือไม่ ในส่วนของการซื้อขายสำหรับนักลงทุนประเภทสถาบันนั้น ตั้งแต่วันที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกจนถึงปัจจุบันนั้น สถาบันมีการเข้าออกบ้างเป็นไปตามการปรับพอร์ตการลงทุนของแต่ละสถาบัน แต่โดยรวมแล้วแต่ละสถาบันยังถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เฉลี่ยแล้วไม่ได้น้อยลงไปกว่าเดิม ซึ่งผู้ถือหน่วยสามารถตรวจสอบรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วย และรายชื่อของผู้ถือหน่วย 20 อันดับแรกที่มีการเปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทก็มีความสงสัยว่าทำไมถึงมีการซื้อขายในช่วงนี้มาก แต่เมื่อเข้าไปตรวจสอบในส่วนของผู้ถือหน่วยรายใหญ่ก็ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอะไรมากนัก และยังมีนักลงทุนรายใหญ่ ๆ อื่นเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้นด้วย ส่วนที่มีการขายมากคือนักลงทุนรายย่อย อย่างไรก็ดีการซื้อขายในตลาดรองนั้นเป็นเรื่องของกลไกตลาด บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถทำอะไรได้ ในส่วนของนักลงทุนขอให้นักลงทุนพิจารณาจากผลประกอบการและการจ่ายเงินปันผลเพื่อพิจารณาประกอบในการตัดสินใจลงทุน ในปัจจุบันบริษัทได้มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า 30 ปี พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปีอยู่แล้วซึ่งเป็นการลงทุนในระยะยาว ที่ให้ผลตอบแทนมีความต่อเนื่องและสม่ำเสมอ วันนี้ที่ขอมติ

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

จากนักลงทุนให้อนุมัติ ก็เพื่อให้กองทุนมีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้กองทรัสต์ HREIT มีสภาพคล่องมากขึ้น และช่วยลดความผันผวนของราคาตลาดได้ในระดับหนึ่ง

(5) คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า การเพิ่มทุน 1,690,000,000 บาท โดยการออกหน่วยจำนวน 169,000,000 หน่วย ซึ่งปัจจุบันราคาซื้อขายอยู่ที่ 8 บาทกว่าๆ จะมีการกำหนดราคาขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่อย่างไรเพื่อให้ไม่กระทบผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และในเรื่องของอัตราคิดลด ทำไมผู้ประเมินใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.5 ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.99 ท่านมีความเห็นอย่างไร

คุณกรองกาญจน์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการพูดคุยกับผู้ประเมินรายอื่น ๆ โดยผู้ประเมินมองเฉพาะความเสี่ยงของสินทรัพย์เป็นหลัก ส่วนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินด้วยการอ้างอิงโครงสร้างทางการเงินซึ่งกองทรัสต์ HREIT ซึ่งมองว่า กองทรัสต์ HREIT มีลักษณะเหมือนบริษัทที่จะสามารถระดมทุนได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้โครงสร้างทางการเงินในการพิจารณาว่าอัตราคิดลดจะใช้ที่เท่าใด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราคิดลดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted average cost of capital (WACC)) โดยคำนึงว่าจะมีการออกหน่วยและมีการกู้เงินหรือไม่ ซึ่งจะได้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.99 ซึ่งเป็นสิ่งที่แตกต่างจากผู้ประเมินรายอื่น ๆ ที่ไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางการเงิน เพียงแต่พิจารณาว่าทรัพย์สินที่อยู่ในสถานที่นั้นๆ มีความเสี่ยงเท่าใด

(6) คุณสุพจน์ พงศ์กิดาการ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่าดูจากประมาณการกำไรต่อหน่วยหลังจากเพิ่มทุนแล้วใกล้เคียงกับก่อนเพิ่มทุนมาก โดยก่อนเพิ่มทุนอยู่ที่อัตรา 0.763 และหลังเพิ่มทุนอยู่ที่อัตรา 0.77 ซึ่งเห็นว่าไม่มีประโยชน์ และคิดว่าการซื้อทรัพย์สินใหม่นี้แพงเกินไปจากราคาประเมิน เพราะมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นอยู่ที่ราคาไม่เกิน 1,690 ล้านบาท และจะเป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ทางเหมราชหรือไม่ และตอนนี้ มูลค่าตามบัญชีอยู่ที่เท่าใด

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า สำหรับราคาลงทุนที่ขอผู้ถือหน่วยที่ 1,690,000,000 บาทนั้น กองทรัสต์ HREIT สามารถลงทุนในราคาที่ต่ำกว่านี้ได้ แต่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนที่ราคาสูงกว่านั้นไม่ได้ รวมถึงการออกหน่วยด้วย ส่วนราคาลงทุนสุดท้ายจะอยู่ที่เท่าไดนั้นขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นเช่น กองทรัสต์ HREIT สามารถระดมทุนได้หรือไม่ หากไม่สามารถระดมทุนได้ การลงทุนในครั้งนี้ก็จะไม่เกิด หรือหากกองทรัสต์ HREIT ต้องการลงทุนที่มูลค่า 1,500,000,000 บาท เจ้าของทรัพย์สินก็อาจจะไม่ขายและทำให้ไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น

(7) คุณธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าเนื่องจากมีการจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT นี้เมื่อเดือนพฤศจิกายนปีที่แล้ว และต่อมาประมาณ 6-7 เดือนก็มีการเพิ่มทุนใหม่ ทำไมจึงไม่นำทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ไปรวมตั้งแต่การลงทุนในครั้งแรก และสำหรับเรื่องการชดเชยรายได้ที่ 3 ปีนั้น มีเฉพาะแต่ทรัพย์สินปัจจุบัน หรือรวมถึงทรัพย์สินใหม่ด้วย รวมทั้งตัวเลขของอัตราการเช่าของทรัพย์สินใหม่เกินจริงไปหรือไม่ และสำหรับการลงทุนที่รวมแล้วมีอายุการเช่าถึง 60 ปี อาคารที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนจะอยู่ได้ถึง

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

60 ปีหรือไม่ และทำไมถึงจะซื้อทรัพย์สินที่ราคา 1,690,000,000 บาท ทั้งที่ราคาประเมินอยู่ที่ประมาณ 1,537,000,000 บาท

คุณกาญจนาชี้แจงว่า เนื่องจากกระบวนการของการเพิ่มทุนมีหลายขั้นตอน เริ่มจากการขออนุมัติจากผู้ถือหน่วย และการดำเนินการอื่นๆ โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยขออ้างอิงในวันที่บริษัทจะจัดตั้งกองทรัสต์ ก็มีกระบวนการที่ใช้ระยะเวลาค่อนข้างนาน เนื่องจากมีหลายขั้นตอน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้ บริษัทก็ได้มีการพิจารณาทรัพย์สินตั้งแต่ต้นปี ซึ่งเห็นว่าทรัพย์สินเหล่านี้มีความหลากหลายและจะช่วยให้ผลการดำเนินการของกองทรัสต์ HREIT ดีขึ้น โดยการประชุมผู้ถือหน่วยในคราวนี้เป็นขั้นตอนแรก เพื่อขอให้มีการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องมีการดำเนินการในขั้นตอนอื่นๆ อีก คาดว่าจะลงทุนแล้วเสร็จในปลายปีหรือต้นปีหน้า เหตุที่บริษัทรีบดำเนินการเพิ่มทุนนั้นเพราะบริษัทเห็นว่าทรัพย์สินที่เพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยให้เสถียรภาพในเรื่องของรายได้และผลการดำเนินการของกองทรัสต์ HREIT ดีขึ้น

ส่วนเรื่องการชดเชยรายได้นั้น ทรัพย์สินแต่ละกลุ่มก็จะมีการชดเชยรายได้ของแต่ละกลุ่มตั้งแต่วันที่กองเริ่มลงทุนในทรัพย์สินนั้น ๆ ส่วนอัตราการเช่าของทรัพย์สินใหม่ก็จะช่วยปรับให้อัตราการเช่าของทรัพย์สินเก่าดีขึ้น ในเรื่องของอายุอาคารตามที่ประเมินสภาพอาคาร อาคารมีอายุเฉลี่ยประมาณ 4 ปี แต่การที่ทรัพย์สินที่จะมีอายุขึ้นเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทางบริษัทมองว่าไม่ใช่ปัญหา แต่การดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีเป็นเรื่องสำคัญกว่า ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้บริษัทเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น โรงแรม ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสูง เนื่องจากการลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้านั้น โดยหลักเน้นเพียงเรื่องคุณภาพ ไม่ได้จำเป็นต้องเน้นเรื่องความสวยงามที่ต้องดูแลอย่างต่อเนื่อง คุณสมยศ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่ได้ปรึกษากับทางเหมราชนั้น เหมราชแจ้งว่าจะมีนโยบายที่จะขายสินทรัพย์ประมาณปีละ 1 ครั้ง ส่วนการชดเชยรายได้ก็จะมีการชดเชยตามแต่ละส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนในแต่ละครั้ง ส่วนเรื่องสภาพอาคารนั้นก็มีการดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพที่ดี และในอนาคตเรื่องปัญหาเงินเฟ้อ ส่งผลให้อาจจะสามารถจัดเก็บค่าเช่าได้สูงขึ้น ประกอบกับสถานที่ตั้งของคลังสินค้านั้นด้วย

คุณไกรลักขณ์ ชี้แจ้งเพิ่มเติมว่า ในเรื่องของภาวะเงินเฟ้อก็จะเกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วย หากผู้ประกอบการอื่นต้องการลงทุนในภาคส่วนนี้ ณ วันนี้ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้หากมีการก่อสร้างอาคารใหม่ก็จะมีต้นทุนลงทุนที่สูงกว่าอาคารของกองทรัสต์ HREIT เมื่อต้นทุนในการก่อสร้างสูงแล้วผู้ประกอบการก็ต้องมีการขายทรัพย์สินในราคาสูงเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่สูง

คุณธาราสอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทได้มีการศึกษาไหมว่าโรงงานที่มีอายุการใช้งานนาน ๆ จะมีผลต่ออัตราค่าเช่าหรือไม่ ราคาค่าเช่าที่คิดต่อตารางเมตรในปัจจุบัน ถือเป็นระดับคุณภาพดี (premium) ที่สูงกว่าราคาตลาด หรืออยู่ในระดับปานกลาง (moderate) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนั้น ได้ระบุอายุคงเหลือของสัญญาเช่า โดยแยกทรัพย์สินเดิม กับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งระบุว่าในปี 2560 สัญญาเช่าของทรัพย์สินปัจจุบันจะครบกำหนดร้อยละ 37.80 และสำหรับทรัพย์สินใหม่จะครบกำหนดร้อยละ 4.05 ในปี 2561 สัญญาเช่าของทรัพย์สินเดิมจะครบกำหนดร้อยละ 27.67 และและสำหรับทรัพย์สินใหม่จะครบกำหนดร้อยละ 7.02 และในปี 2562 สัญญาเช่าของทรัพย์สินเดิมจะครบกำหนดร้อยละ 19.75 และและสำหรับทรัพย์สินใหม่จะครบกำหนด

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ร้อยละ 37.23 รวมแล้วในปี 2562 สัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุประมาณร้อยละ 70 ดังนั้นแม้ว่าปัจจุบันจะบอกว่าอัตราการเช่าของทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนอยู่ที่อัตราร้อยละ 100 แต่เมื่อถึงปี 2561 จะมีผู้เช่าที่จะต่อสัญญามากน้อยเพียงใด

คุณสมยศชี้แจงว่า การต่อสัญญาของอาคารประเภทโรงงานส่วนใหญ่จะต่อเป็นช่วงสั้นๆ แต่ส่วนใหญ่จะไม่ค่อยย้ายออก การที่ผู้เช่าจะอยู่ยาวหรือไม่ยาวนั้นขึ้นอยู่กับสภาวะทางเศรษฐกิจ หากเศรษฐกิจดีผู้เช่าก็จะต่ออายุเรื่อยๆ และเนื่องจากการย้ายโรงงานมีต้นทุนค่อนข้างสูง จึงไม่มีแรงจูงใจที่จะทำให้ผู้เช่าย้ายออกหากไม่จำเป็น

คุณกาญจนาชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในเรื่องของอายุอาคารนั้น แม้ว่าในอนาคตจะมีผู้พัฒนารายใหม่เข้ามาลงทุนก็ตาม แต่ในส่วนของราคาที่จะปล่อยเช่าได้จะมีราคาค่อนข้างสูง เพราะต้นทุนของรายใหม่จะสูงกว่า ส่วนเรื่องของสภาพอาคารนั้น ณ วันนี้กองทรัสต์ HREIT มีการลงทุนในรูปแบบการเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี กองทรัสต์ HREIT จึงต้องมีการว่าจ้างวิศวกรเพื่อตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งจากการตรวจสอบ ณ วันนี้ อายุของอาคารก็ยังสามารถใช้งานได้มากกว่า 60 ปี คือประมาณ 64-67 ปี ทั้งนี้ทางบริษัทมีแผนการบำรุงรักษาอาคาร เช่น มีการทาสีให้ดูใหม่ และการบำรุงรักษาอาคารเพื่อให้มีอายุการใช้งานได้ในระยะยาว

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	130,373,605	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.7706
-	ไม่เห็นด้วย	4,451,043	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.0990
-	งดออกเสียง	8,805,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	6.1304

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน)

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่หนึ่งโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม กรรมการผู้จัดการของบริษัทนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม แถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT โดยการลงทุนในครั้งนี้ บริษัท เห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในจำนวนเงินไม่เกิน 1,690,000,000 บาท

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

(หนึ่งพันหกร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะมาจาก 2 ส่วนได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัท ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ HREIT สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน ในส่วนของโครงสร้างเงินทุนที่บริษัท จะขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับวาระที่ 3 นี้ บริษัท ขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ทำการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT จำนวนไม่เกิน 169,000,000 หน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ HREIT จะนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเป็นปลายปี 2560 (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 169,000,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 569,360,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 738,360,000 หน่วย

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสตีในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 10 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT จำนวนประมาณไม่เกิน 169,000,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 569,360,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 738,360,000 หน่วย รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่เสนอข้างต้น โดยตามกฎของ ก.ล.ต. มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งที่หนึ่งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยประธานได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา นำเสนอรายละเอียดเรื่องขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
2. ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ และ/หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณวิมล ชีวชิต ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองและเป็นผู้รับมอบฉันทะของนางสาวสุวิมล ชีวชิต สอบถามว่าอัตราการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) จะเพิ่มขึ้นหรือน้อยลงหลังจากมีการเพิ่มทุน และช่วงราคาที่จะเสนอขายควรอยู่ที่เท่าใดเพื่อไม่ให้อัตราการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ต่ำลง รวมทั้งราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ปัจจุบันจะสามารถเพิ่มขึ้นได้เท่ากับราคาที่เสนอขายหรือไม่

คุณธนาเดชชี้แจงว่า หากการระดมทุนแล้วมีผลทำให้ประมาณการอัตราการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ต่ำลงนั้นก็จะไม่มีการเพิ่มทุน ทั้งนี้ในส่วนของราคาต่อหน่วยที่จะเสนอขายก็ต้องพิจารณาจากราคาตลาดด้วย หากเกิดกรณีที่ถ้าลงทุนแล้วต้องออกหน่วยมากไป ถึงจะระดมทุนได้พอสำหรับการลงทุนเพิ่มเติม การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมคราวนี้ก็อาจจะไม่เกิด ส่วนช่วงราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์นั้น ขึ้นกับโครงสร้างทางการเงินว่าจะมีการออกหน่วยทั้งสิ้นกี่หน่วยและจะมีการกู้ยืมในวงเงินเท่าใด

(2) คุณสุพจน์ พงศ์กิดาการ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า หากออกหน่วยทรัสต์ใหม่ในราคาที่มากกว่า 10 บาท จะมีนักลงทุนยอมซื้อหน่วยทรัสต์หรือไม่

คุณธนาเดชชี้แจงว่า ราคาเสนอขายจะเป็นไปตามราคาตลาดของช่วงนั้น ซึ่งอาจจะมากกว่าหรือน้อยกว่า10 บาท บริษัทไม่ได้ผูกพันว่าจะต้องขายที่ราคามากกว่า 10 บาท อย่างไรก็ดีบริษัทไม่สามารถกำหนดราคาตลาดได้

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

แต่การออกหน่วยใหม่จะต้องไม่ทำให้ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ผู้ถือหน่วยลดลง และในการออกหน่อยก็ต้องพิจารณาราคาตลาดประกอบกับความต้องการของตลาดด้วยเช่นกัน

(3) คุณ สมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การที่บอกว่าออกหน่วยไม่เกิน 169,000,000 หน่วย และถ้าใช้ราคา 8 บาท ในตอนนี้ การลงทุนนี้ก็จะไม่เกิดขึ้นเลยถูกต้องหรือไม่ เนื่องจากจำนวนหน่วยจะเกินจากเงื่อนไขที่กำหนดไว้

คุณธนาเดชชี้แจงว่า กองทรัสต์ HREIT จะสามารถลงทุนได้หรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับ 2 ปัจจัยคือ กองทรัสต์ HREIT จะใช้เงินกู้ในการลงทุนครั้งนี้เท่าใด และ เจ้าของทรัพย์สินจะขายทรัพย์ในราคาเท่าใด อย่างไรก็ดี บริษัทมีกรอบในการลงทุนตามที่ขอมติผู้ถือหน่วยในวันนี้คือ จะต้องออกหน่วยไม่เกิน 169,000,000 หน่วย และกู้ยืมเงินไม่เกิน 700,000,000 บาท

(4) ผู้ถือหน่วยไม่ได้แจ้งชื่อ สอบถามว่า การปันผลที่ได้ประกาศจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยคราวที่แล้วเป็นการคืนทุนโดยลดทุนใช่หรือไม่ หากเป็นการลดทุนจะมีการระบุแจ้งผู้ถือหน่วยหรือไม่ และการลดทุนจะต้องมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยก่อนหรือไม่

คุณกาญจนา ชี้แจงว่า การประกาศจ่ายปันผลในคราวก่อนไม่ใช่การคืนทุนโดยการลดทุน แต่เป็นการประกาศจ่ายเงินปันผลปกติ และหากเป็นกรณีที่มีการลดทุนจะระบุแจ้งผู้ถือหน่วยอย่างชัดเจน

คุณไกรลักษณ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า หากเป็นการคืนทุนนั้นผู้ถือหน่วยจะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ถ้าหากเป็นการจ่ายเงินปันผลนั้น ผู้ถือหน่วยจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย

คุณสมยศชี้แจงเพิ่มเติมว่า การคืนทุนโดยการลดทุนในกรณีดังกล่าวนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามกฎที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แต่อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรอาจดำเนินการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(5) คุณ สมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การคืนทุกกรณีที่บริษัทมีผลประกอบการทางบัญชีขาดทุน แต่งบกระแสเงินสดเราเพียงพอที่จะจ่ายผู้ถือหน่วยได้ บริษัทจะคืนทุนก่อนแล้วค่อยจ่ายเงินปันผลออกมาใช่หรือไม่

คุณไกรลักษณ์ ชี้แจงว่าโดยหลักการ เงินที่ได้จากการดำเนินงานเป็นกระแสเงินสดอยู่แล้ว ซึ่งผลประกอบการก็จะมี 2 ส่วน คือผลประกอบการจริง และผลประกอบการทางบัญชี ซึ่งหากนำผลประกอบการทางบัญชีไปเทียบกับราคาประเมินอาจทำให้เกิดการขาดทุนทางบัญชีแต่ไม่ใช่การขาดทุนจริง ๆ ดังนั้น เพื่อให้นักลงทุนได้ประโยชน์ครบถ้วน บริษัทก็จะจ่ายออกมาซึ่งเป็นเงินปันผล และส่วนที่ขาดทุนทางบัญชีก็จะจ่ายเป็นการลดทุนโดยการคืนทุน

(6) ผู้ถือหน่วยไม่แจ้งชื่อ สอบถามว่า ในการคืนทุนจะคิดจากราคาประเมิน 30 ปี หรือ 60 ปี

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนประเมินจาก 60 ปี ดังนั้นถ้าหากมีการขาดทุนและจะต้องคืนทุนก็จะคำนวณจากราคาประเมิน 60 ปี

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

(7) คุณสุพจน์ พงศ์กิดาการ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง เสนอแนะเพิ่มเติมว่า ถ้าหากมีการเพิ่มทุนอยากให้เพิ่มทุนตอนต้นไตรมาส เนื่องจากหากเพิ่มปลายไตรมาสก็จะมีผู้ถือหน่วยเพิ่มขึ้นทำให้ได้เงินปันผลน้อยลง

คุณสมยศขอบคุณสำหรับคำเสนอแนะของผู้ถือหน่วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	132,250,105	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	92.0771
-	ไม่เห็นด้วย	9,879,643	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	6.8785
-	งดออกเสียง	1,500,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0444

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน)

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ HREIT นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธนาเดชแถลงต่อที่ประชุมว่าสำหรับในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 โดยจะเป็นเรื่องวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช โดยบริษัท จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยพิจารณาใน**วาระที่ 5** ต่อไป

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสตีในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 10 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง อยากให้ช่วยอธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยไม่เกินร้อยละ 20

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ขอเรียนต่อผู้ถือหน่วยก่อนว่าราคาหน่วยทรัสต์ที่เหมราชจะซื้อจะมีราคาเดียวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย ซึ่งการเสนอขายหน่วยทรัสต์แบบเฉพาะเจาะจงให้แก่เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราชในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 นั้น เป็นเพื่อการรักษาสัดส่วนการถือหน่วยของเหมราช และการเปิดสัดส่วนการถือหน่วยไว้ให้มากกว่าเดิมร้อยละ 5 เพื่อให้มีความยืดหยุ่น แต่อย่างไรก็ดีสำหรับการลงคะแนนที่เหมราชมีส่วนได้เสีย เหมราชก็จะไม่สามารถลงคะแนนเสียงได้

คุณธาราสอบถามเพิ่มเติมว่า แต่หากเป็นกรณีที่เป็นวาระทั่วไป หากเหมราชจากเดิมถือหน่วยร้อยละ 15 และหลังจากการเพิ่มทุนจะถือหน่วยประมาณร้อยละ 20 คิดว่าจะกระทบต่อการลงมติในเรื่องต่างๆ

คุณธนาเดชชี้แจงว่า สัดส่วนร้อยละ 20 ที่จะจัดสรรให้แก่เหมราชนั้นเฉพาะหน่วยทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายในครั้งนี้ แม้ว่าจะมีการจัดสรรให้เหมราชเต็มร้อยละ 20 แต่เมื่อรวมกับสัดส่วนการถือหน่วยเดิมของเหมราชที่ร้อยละ 15 จะทำให้เหมราชถือหน่วยที่อัตราส่วนร้อยละ 16-17

คุณธาราสอบถามเพิ่มเติมว่า หากมีการลงทุน แล้วได้เงินที่ได้จากการระดมทุนอยู่ที่ประมาณ 1,200,000,000 บาท จากที่ต้องได้ 1,690,000,000 บาท ทำให้ต้องมีการกู้เงินอีก 500,000,000 ล้านบาท ทางธนาคารไทยพาณิชย์จะยอมให้กู้หรือไม่

คุณไกรลักษณ์ ชี้แจงว่า ในครั้งนี้กองทรัสต์ HREIT ได้เสนอขอผู้ถือหน่วยในการกู้ยืมเงินที่วงเงินไม่เกิน 700 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณอัตราส่วนแล้วไปเป็นตามกฎของสำนักงาน ก.ล.ต. และกองทรัสต์ HREIT จะลงทุนที่ราคาไม่เกิน 1,690,000,000 บาท และจะไม่ทำอะไรที่ทำให้ผู้ถือหน่วยเดิมไม่เสียประโยชน์

(2) คุณ สมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การที่เหมราชมีนโยบายขายทรัพย์สินออกทุกปี เหมราชจะเสนอขายให้กองทรัสต์ HREIT ก่อนหรือไม่

คุณธนาเดชชี้แจงว่า ตามสัญญาตกลงกระทำการกับเหมราช กำหนดให้ในกรณีที่เหมราชต้องการขายทรัพย์สิน เหมราชจะต้องเสนอขายให้แก่กองทรัสต์ HREIT ก่อนบุคคลอื่น

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

-	เห็นด้วย 134,500,105	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	93.6436
-	ไม่เห็นด้วย 7,529,643	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.2424
-	งดออกเสียง 1,600,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.1140

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน) และ ไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ HREIT นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธนาเดชแถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 3 และวาระที่ 4 บริษัท ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เหมราช และ /หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช โดยบริษัท พิจารณาแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ เหมราชและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่เหมราช และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราชเมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 4

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัท สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT และบริษัท จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสตีในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 10 แล้ว

ในการนี้ บริษัท จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่เหมราช และหรือ กลุ่ม/บุคคลเดียวกันของเหมราช โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยประธานได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา นำเสนอรายละเอียดเรื่องขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอ

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

ขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ HREIT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มิใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทย หรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือ ก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร

3. กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีเพื่อดำเนินการดังกล่าว

5. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

6. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ มีผู้ถือหน่วยซักถามดังนี้

(1) คุณธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าทำไมถึงไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยรายเดิมได้ร้อยละ 100 ก่อน และให้เหมราชและผู้ที่เกี่ยวข้องไปจองซื้อจากส่วนที่เกินจากการจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยเดิมเพื่อจะรักษาสัดส่วน และให้การจัดสรรส่วนที่ 3 จัดสรรจากหน่วยที่เหลือจากส่วนที่ 1 และ ส่วนที่2

คุณธนาเดช ชี้แจงว่าเนื่องจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยของกองทรัสต์ จะไม่เหมือนการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นของบริษัทที่จะต้องมีการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมก่อน เนื่องในการเพิ่มทุนครั้งนี้ หากมีการจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยเดิม

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

เต็ม ร้อยละ 100 บริษัทจะไม่สามารถประเมินได้ว่าผู้ถือหน่วยเดิมจะใช้สิทธิจองซื้อครบจำนวนหรือไม่ บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องแบ่งสัดส่วนให้แก่นักลงทุนรายอื่นที่ไม่ได้เป็นผู้ถือหน่วยเดิม เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่ทั้งสองฝ่ายว่าจะได้รับการจัดสรรหน่วย และเพื่อให้กองทรัสต์ HREIT สามารถระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ อย่างไรก็ดี หากมีผู้ถือหน่วยเดิมให้ความสนใจในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในคราวนี้มาก บริษัทก็จะพยายามเพิ่มสัดส่วนในการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมมากขึ้น คุณ สมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า บริษัทจะดำเนินการอย่างไรในการพิจารณาจำนวนที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิม และหากมีผู้ถือหน่วยเดิมจองเกินสิทธิในส่วนที่ 1 จะดำเนินการอย่างไร

คุณธนาเดชชี้แจงว่า ในการพิจารณาจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือหากเป็นนักลงทุนสถาบัน เราจะมีการพูดคุยกับนักลงทุนสถาบันว่าสถาบันต้องการจะใช้สิทธิเท่าใด ส่วนนักลงทุนรายย่อย ผู้จัดจำหน่ายของบริษัทจะมีทีมซึ่งเป็นผู้ดูแลนักลงทุนกลุ่มนั้นอยู่ โดยสอบถามความต้องการของผู้ถือหน่วย หรือผู้ถือหน่วยสามารถแจ้งความต้องการผ่านบริษัทได้ เพื่อบริษัทจะเก็บเป็นข้อมูลในการพิจารณาสัดส่วน ส่วนในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยเดิมบางรายจองเกินสิทธิของตนในส่วนที่ 1 นั้น ก็ต้องพิจารณาว่าส่วนที่ 3 ยังเหลือหรือไม่ หากส่วนที่ 3 ยังเหลือ ก็จะนำมาจัดสรรให้ส่วนที่ 1 ที่จองเกินส่วน

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	132,800,105	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	92.4600
-	ไม่เห็นด้วย	1,901,043	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.3236
-	งดออกเสียง	8,928,600	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	6.2164

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน) และ ไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน

ประธานฯ ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระที่ 6 จะเป็นเรื่อง พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ซึ่งแบ่งเป็น 2 วาระย่อย คือ

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

วาระที่ 6.1 พิจารณาการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม กรรมการผู้จัดการของบริษัทนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกาญจนาแถลงต่อที่ประชุมว่าสำหรับวาระที่ 6.1 นี้ เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ HREIT จะใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยบริษัท เห็นควรขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้บริษัทมีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ในจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

โดยในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ บริษัท เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้นำทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ดังนี้ (1) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน และ/หรือ (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และ/หรือ (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้

โดยบริษัท ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกัน ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินให้ถือตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT

อย่างไรก็ดี บริษัทขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าเมื่อรวมการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน หนี้สินของกองทรัสต์ HREIT จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งเป็นไปตามกฎของ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสตีในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 10 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยประธานได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา นำเสนอรายละเอียดเรื่องขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่น การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ HREIT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ามีการระบุดอกเบี้ยแล้วหรือไม่ว่าเป็นอัตราเท่าใด

คุณกาญจนาชี้แจงว่า ทางธนาคารไทยพาณิชย์ได้เสนอเงื่อนไขมาแล้ว แต่ขอไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทราบ เนื่องจากการกู้ยืมเงินจะต้องได้เปิดโอกาสให้ธนาคารอื่น ๆ นำเสนอข้อเสนอที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ โดยที่ ณ วันนี้ บริษัทเปิดไว้เป็นกรอบ MLR -1.5 และจะไม่กู้ยืมที่อัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่านี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

-	เห็นด้วย	218,757,096	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 95.3100
-	ไม่เห็นด้วย	9,059,643	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 3.9472
-	งดออกเสียง	1,705,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.7428

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

วาระที่ 6.2 จะเป็นเรื่อง พิจารณาอนุมัติการการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสตี

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา เอื้อโอบอ้อม กรรมการผู้จัดการของบริษัทนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกาญจนาแถลงต่อที่ประชุมว่าสำหรับวาระที่ 6.2 นี้ เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 6.1 ซึ่งบริษัท เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT กู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และหรือบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ HREIT หรือทรัสตีของกองทรัสต์ HREIT

คุณกรองกาญจน์ ได้นำเสนอความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีว่า การทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธนาคารไทยพาณิชย์เป็นผู้ให้กู้ในระยาวตั้งแต่กองทรัสต์ลงทุนในคราวแรก ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปรียบเทียบเงื่อนไขกับสถาบันการเงินอื่นแล้วพบว่าเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์นั้น เป็นเงื่อนไขที่กองทรัสต์ HREIT ได้รับประโยชน์นอกจากนี้เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กองทรัสต์HREIT ได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์ในคราวนี้เป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าที่กองทรัสต์ HREIT ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินในคราวแรก หากพิจารณาถึงผลตอบทุนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับ หากกรณีที่ผู้ถือหน่วยถือจนกระทั่งอายุ 60 ปี ทำให้อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return (IRR)) ของผู้ถือหน่วยเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 8.53 เป็น 8.65 ต่อปี ที่ปรึกษาจึงเห็นควรว่าผู้ถือหน่วยควรอนุมัติการกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสตีในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 10 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ HREIT

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยประธานได้มอบหมายให้ คุณกาญจนา นำเสนอรายละเอียดเรื่องขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่น การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ HREIT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com

และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

- เห็นด้วย 211,657,096 เสียง คิดเป็นร้อยละ 92.2166
- ไม่เห็นด้วย 9,159,643 เสียง คิดเป็นร้อยละ 3.9908
- งดออกเสียง 8,705,000 เสียง คิดเป็นร้อยละ 3.7927

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณธารา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าจากการลงมติในวาระที่ 6.2 ธนาคารไทยพาณิชย์ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือไม่ ถ้าเป็นก็ไม่ควรมีสิทธิลงมติ

คุณกาญจนาชี้แจงว่า การลงมติเป็นเรื่องที่ให้ธนาคารไทยพาณิชย์ซึ่งเป็นบุคคลที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสตีและอาจเป็นผู้ให้กู้ในการลงทุนคราวนี้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากธนาคารไทยพาณิชย์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด มิได้เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT วาระที่ 6.2 นี้จึงไม่มีผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิในการลงคะแนน และทางบริษัทได้มีการประกาศข่าวในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์เรื่องแก้ไขรายชื่อผู้ที่มีส่วนได้เสียดังกล่าวดังกล่าวเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 แล้ว

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 14.22 น.

(นายสมยศ อนันตประยูร)

ประธานที่ประชุม

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 http://www.hemarajreit.com