

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. วันที่ทำรายการ

การทำรายการจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) (“กองทรัสต์ FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์”) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม บัณฑิต จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์อาจจะกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

4. ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (3) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมใน

สัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่ง เอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกัน เป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การกู้ยืมเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ยและการชำระดอกเบี้ยจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้

การกู้ยืมเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ (รายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ FUTURERT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) สำหรับค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้กู้หรือผู้รับบริการรายอื่นในลักษณะเดียวกัน

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ โดยพิจารณาองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย เป็นต้น

8. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นตามที่เป็นอยู่ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีเงินกู้ยืมกับธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ๆ อีกทั้งการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt)

ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งช่วยรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

9. การขออนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FUTURERT (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6

10. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนทั้งจำนวน ซึ่งจะช่วยรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) มีความสมเหตุสมผล และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

11. ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มี

12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้บริการทางการเงินแก่กองทรัสต์ เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารจัดการการเงินออนไลน์ (Cash Management) และเป็นหนึ่งในผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

13. ข้อมูลกองทรัสต์ FUTURERT และการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

กองทรัสต์ FUTURERT จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รังสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ FUTURERT จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงโรงพยาบาลนตรี สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่าง ๆ

14. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569

1) รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ โปรดพิจารณาตามข้อ 12. ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

2) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

15. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

โปรดพิจารณาตามเอกสารแนบท้ายของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3