



ที่ 1041/2569

วันที่ 2 กรกฎาคม 2569

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
- 1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - 3 สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 4 สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 5 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 6 ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 7 วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 - 8 หนังสือมอบฉันทะ
 - 9 ข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 10 แผนที่สถานที่ประชุม

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**” หรือ “**บริษัทฯ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) (“**กองทรัสต์ FUTURERT**” หรือ “**กองทรัสต์**”) ได้มีมติเห็นควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00-12.00 น. ณ โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท ลักซ์ชัวรี คอลเล็คชั่น ไฮเทล กรุงเทพฯ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 2 เลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ตามแผนที่สถานที่ประชุม ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 10** โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลา 8.30 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา สถานที่ดังกล่าว และวิธีการลงทะเบียน ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 ที่จะได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในครั้งนี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FUTURERT โดยวาระที่ 1 เป็นเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และมีเงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติดังนี้

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 ตามลำดับ เป็นรายวาระ และจะมีการลงมติดังวาระ

วาระที่ 1 และ วาระที่ 2 หรือ วาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น จะมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวาระที่ 1 และ วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 (อย่างน้อยวาระใดวาระหนึ่งของวาระที่ 2 และวาระที่ 3) เท่านั้น โดยที่:

- หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอีก
- หากวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทั้งสองวาระ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 2 หรือวาระที่ 3 วาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ วาระที่ 2 หรือวาระที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะไม่ได้ถูกยกเลิกแต่อย่างใด

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่า
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 357 ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกดังกล่าวข้างต้น เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี 4 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (“วันที่กองทรัสต์ลงทุน”) ¹ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 พร้อมด้วยสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ซึ่งจะได้อธิบายต่อไป)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใดส่วนหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เป็นสำคัญ

เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวโดยนำออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่ แก่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับสิทธิ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

ในการนี้ รังสิตพลาซ่า ซึ่งจะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด (“สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

เงื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิ ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584 และมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระในปี 2585 ประมาณ 366 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 377 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 389 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ภายใต้อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถูกต้อง ครบถ้วน โดยเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลา

¹ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนกันยายน 2569

การให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่า ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันต่อไป

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่รังสิตพลาซ่าและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ (ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584) กองทรัสต์อาจใช้หรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าว ในการนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวแล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุน) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์จะมาจากเงินจากการกู้ยืมเงิน (รายละเอียดเป็นไปตามที่จะได้กล่าวต่อไปใน **วาระที่ 2 และวาระที่ 3**) และ/หรือ สภาคด่องส่วนเกินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้แก่ บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด (“Sasipakdi”) และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด (“QA”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach)

เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าลงทุนสูงสุด ของทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท) ⁽¹⁾	มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ⁽²⁾⁽³⁾ (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่าง ระหว่างมูลค่าลงทุนสูงสุด กับมูลค่าประเมินต่ำสุด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่า โดย Sasipakdi	ประเมินมูลค่า โดย QA	มูลค่าประเมินต่ำสุด	
2,810	2,701	2,716	2,701	4.0

หมายเหตุ:

- (1) ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)
- (3) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พิจารณารวมถึงระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสามารถพิจารณาใช้สิทธิขายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิดังกล่าวออกไปได้ โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2587
- (4) มูลค่าสูงสุดที่จะลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

โดยมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 4 ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ดีภายในศูนย์การค้า ซึ่งมีปริมาณผู้ใช้บริการและการสัญจรของลูกค้าสูงอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งสามารถเข้าถึงได้สะดวก และเชื่อมต่อกับพื้นที่สำคัญภายในศูนย์การค้า จึงมีศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่าและสร้างรายได้จากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง

การเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 12,639,029,080 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับรังสิตพลาซ่า จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ รวมถึงได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ (รายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณา ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณานำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาอนุมัติตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึง ถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ในการนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควร ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิ ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในทางที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเสียประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อพิจารณาอนุมัติ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจ ในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วิธีการประเมิน ราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งรังสิตพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิ ในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) สำหรับปี 2585-2587 และการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการ ติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเช่า และ เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) สำหรับปี 2585-2587 และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการ เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และการจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ FUTURERT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ และ/หรือ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

4) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม หรือเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FUTURERT

5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) 3) และ/หรือ 4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

6) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ส่วนใดส่วนหนึ่ง และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FUTURERT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ FUTURERT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาวะผูกพัน ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ในระยะยาวต่อกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากศักยภาพของทรัพย์สินและผลการดำเนินงานในอดีตที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่องเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในทำเลศักยภาพสูงทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร และมีฐานผู้ใช้บริการที่แข็งแกร่งมาอย่างยาวนาน อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังครอบคลุมพื้นที่ในหลายชั้นและหลายโซนภายในศูนย์การค้า ซึ่งมีการจัดวางประเภทร้านค้าและลักษณะการใช้งานพื้นที่ที่แตกต่างกัน จึงช่วยเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าและแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ประกอบกับพื้นที่ส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังตั้งอยู่ในบริเวณที่มีปริมาณผู้ใช้บริการหนาแน่น จึงมีศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่าและสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งช่วยเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าและแหล่งที่มาของรายได้ ตลอดจนเสริมประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยรวม อันจะช่วยสนับสนุนความมั่นคงของรายได้และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ในระยะยาว

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสช่วยเพิ่มผลตอบแทนระยะยาวให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ต้องลงเงินทุนเพิ่มเติม เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะมาจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ โดยไม่มีการเพิ่มทุนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเลือกใช้แหล่งเงินทุนในลักษณะดังกล่าวถือเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินที่มีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับสถานะปัจจุบันของกองทรัสต์ที่ไม่มีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อีกทั้งต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม (Cost of Debt) ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งจะช่วยรักษาระดับผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะยาว

จากปัจจัยที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะช่วยเสริมความมั่นคงของผลการดำเนินงานและฐานรายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสอดคล้องกับนโยบายและแนวทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท รวมถึงสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ในอนาคต

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถพิจารณาประมาณการผลการดำเนินงานและอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) กรณีไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและกรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (หัวข้อ 4 การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นบริษัท)

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้น มีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว ซึ่งจากการตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมิน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ อีกทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนอาจจะมี ความผันผวนขึ้นอยู่กับการกู้ยืมเงิน แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ได้เงื่อนไขการกู้ยืมเป็นประโยชน์สูงสุดของทรัสต์ การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็จะสามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทได้

ทรัสต์เห็นว่า ถึงแม้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ 2,701,000,000 บาท ในอัตราร้อยละ 4) คิดเป็นประมาณร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 12,639,029,080 บาท) ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ (มูลค่าที่เกินกว่าร้อยละ 30 ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นบริษัท) อย่างไรก็ตาม การที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาอนุมัติเพื่อต้องการให้ผู้ถือหุ้นได้เห็นภาพรวมการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และการรับสิทธิในการขายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รวมถึงเพื่อให้ผู้ถือหุ้นบริษัทได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นบริษัท

การดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ถัดเมื่อวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 (อย่างน้อยวาระใดวาระหนึ่งของวาระที่ 2 และวาระที่ 3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปในวาระที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวจะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

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) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ

ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน และเกี่ยวเนื่องกับหรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกันตามที่จะตกลงกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และ

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

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของทรัสต์

การกู้ยืมเงินมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวจะมีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 18.66 จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และการที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอวาระนี้เพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เรื่องการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์และไม่ได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในระหว่างขั้นตอนการกู้ยืมเงินดังกล่าว อาจเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในเรื่องโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์จึงขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อป้องกันมิให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมภายใต้เงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอในวาระนี้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ควรจะต้องนำรายละเอียดของสัญญากู้ยืมดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ต่อเมื่อวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ
อาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปใน
วาระที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติ
การกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อ
แก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ
ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ
อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึง
การชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ระดับหนี้สิน
ของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกิน
ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความ
น่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบัน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้
ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไป
ตามที่ถูกและผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิอย่างมี
เงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม (2) การโอนสิทธิ
อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (3) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ
สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้
พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ถูกและผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนด
เพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม
ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT
และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน
การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ
ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกัน
ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์
อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ
แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับ
หลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ
จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวน
หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การกู้ยืมเงิน
กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุน

ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน และเกี่ยวเนื่องกับหรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกันตามที่จะตกลงกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และ

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

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับผู้ให้กู้ที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ

ทรัสต์ที่กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณา ลงมติในวาระดังกล่าว โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ความเห็นของทรัสต์

การกู้ยืมเงินมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ มูลค่าธุรกรรมกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 18.66 จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และการที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอวาระนี้เพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เรื่องการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์และไม่ได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้นโยบายการดำเนินการที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในระหว่างขั้นตอนการกู้ยืมเงินดังกล่าว อาจเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในเรื่องโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์จึงขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อป้องกันมิให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมภายใต้เงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอในวาระนี้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ควรจะต้องนำรายละเอียดของสัญญากู้ยืมดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม[สิ่งที่ส่งมาด้วย 6](#)

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 8.30 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม[สิ่งที่ส่งมาด้วย 8](#) และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ โดยรายละเอียดข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะปรากฏตาม[สิ่งที่ส่งมาด้วย 9](#)

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน[สิ่งที่ส่งมาด้วย 7](#) และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตาม[สิ่งที่ส่งมาด้วย 8](#) (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) พร้อมเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)” บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัณฑิต เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ภายในเวลาทำการของวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 0-2674-6400 ต่อ 561-563 ในวันและเวลาทำการ

อนึ่ง บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชลิต พลอยกระจ่าง)

กรรมการผู้จัดการ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

โทร 0-2674-6400 ต่อ 561-563