



รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00-12.02 น. ณ โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท ลักซ์ชัวรี คอลเล็คชั่น โฮเทล กรุงเทพฯ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 2 เลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

การแนะนำก่อนประชุม

คุณธนัญญา พิพิธวนิชการ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้เป็นพิธีกรในที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FUTURERT”) และชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ (“ที่ประชุม”) ว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะมีการบันทึกภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวพร้อมเสียง ตลอดระยะเวลาการประชุม

จากนั้น พิธีกรได้แนะนำ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมไปถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBLAM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์)**

คุณพรชิต พลอยกระจำจ กรรมการผู้จัดการ และเป็นประธานในที่ประชุม

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้อำนวยการ

2. **บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงิน)**

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการ

3. **บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)**

คุณรณยุทธ สิริโชติกุล ที่ปรึกษาบริษัท

คุณจิตตินันท์ หวังหลี่ กรรมการผู้จัดการร่วม

คุณสุชาย วัชรภัยกุล กรรมการผู้จัดการร่วม



4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) (ทรัสต์)

คุณไพรัช มิคะเสน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

5. บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาธเนอร์ส จำกัด (ที่ปรึกษากฎหมาย)

คุณเบญจพร พุทธินันท์

ทนายความหุ้นส่วนผู้จัดการ

6. บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช

กรรมการ

พิธีกรแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการควบคุมระบบการประชุม จะรับหน้าที่เกี่ยวกับการลงทะเบียนและการบันทึกคะแนน

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประชุมในวันนี้ ต้องมีผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ทั้งหมด และผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยยวดยสิทธิ์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยยวดยสิทธิ์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของกองยวดยสิทธิ์ จึงจะครบองค์ประชุม

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลา 10.00 น. มีผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 31 ราย ถือหน่วยยวดยสิทธิ์รวมกัน 1,329,122 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 101 ราย ถือหน่วยยวดยสิทธิ์รวมกัน 388,426,499 หน่วย รวมผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งหมด 132 ราย ถือหน่วยยวดยสิทธิ์รวมกันทั้งสิ้น 389,755,621 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 73.5991 ของจำนวนหน่วยยวดยสิทธิ์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองยวดยสิทธิ์ (จำนวนหน่วยยวดยสิทธิ์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดเท่ากับ 529,566,100 หน่วย) จึงครบเป็นองค์ประชุมตามหลักเกณฑ์ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญคุณพรชลิต พลอยกระจำจ กรรมการผู้จัดการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) เปิดการประชุมผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ ครั้งที่ 1/2569 ของยวดยสิทธิ์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ประธานฯ กล่าวสวัสดิและต้อนรับผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ และขอบคุณผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุม ในครั้งนี้ และแถลงว่า เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ที่เข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมแล้ว จึงขอเริ่มเข้าสู่การประชุม ผู้ถือหุ้นยวดยสิทธิ์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองยวดยสิทธิ์

ก่อนเริ่มการพิจารณาวาระของที่ประชุม พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และ กระบวนการนับคะแนน ตามรายละเอียดดังนี้



1. เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมาย ☒ ลงในบัตรลงคะแนนและยกมือโดยจะมีเจ้าหน้าที่ของ BBLAM ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
2. สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
3. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่ง BBLAM จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
5. ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมาย หรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว BBLAM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
7. ก่อนการสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระแล้ว ท่านผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ภายหลังแต่ละวาระ โดยกรุณายกมือและแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกรายงานการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
8. ขอสงวนสิทธิ์พิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่นำเสนอ โดยหากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ และหากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่



นำเสนอในครั้งนี้ BBLAM ขอสงวนสิทธิ์พิจารณาชี้แจงเพิ่มเติมในภายหลังจากการพิจารณาทุกวาระ แล้วเสร็จ หรือผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมตามที่พิธีกรได้ชี้แจงข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT คุณสมภารัตน์ บุญกระพือ ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 4 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

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

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 ตามลำดับเป็นรายวาระ และจะมีการลงมติทีละวาระ

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

- หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์



พิจารณาอีก

- หากวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทั้งสองวาระ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้นหากวาระที่ 2 หรือวาระที่ 3 วาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ วาระที่ 2 หรือวาระที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์จะไม่ได้ถูกยกเลิกแต่อย่างใด

จากนั้น พิธีกรนำที่ประชุมเข้าสู่การพิจารณาวาระการประชุมตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ดังต่อไปนี้

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า จากรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

สำหรับวัตถุประสงค์การเข้าลงทุนนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นเป็นไปเพื่อให้กองทรัสต์ FUTURERT เติบโต และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT ในปี 2567 โดยภายหลังการเข้าลงทุนกองทรัสต์ FUTURERT จะนำส่งหากรมทรัพย์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ในระยะยาว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จาก บริษัท รัชสิตพลาซ่า จำกัด (“รัชสิตพลาซ่า” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นพื้นที่บางส่วนในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รัชสิต ขนาดพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 19,621 ตารางเมตร

- ระยะเวลาการเข้าลงทุน ประกอบไปด้วย 2 ส่วน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - 1) สิทธิการเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 15.3 ปี ซึ่งได้แก่ ระยะเวลาตั้งแต่เดือนกันยายน 2569 ถึงสิ้นสุดเดือนธันวาคม 2584 โดยเป็นระยะเวลาการเช่าที่สอดคล้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน



BBL ASSET MANAGEMENT CO.,LTD.

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

- 2) สิทธิในการต่ออายุสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งได้แก่ปี 2585 ถึง 2587 โดยกองทรัสต์ FUTURERT จะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยเป็นโครงสร้างการต่ออายุสิทธิการเช่าที่สอดคล้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

- แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ FUTURERT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงิน โดยมีวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 2,900 ล้านบาท (รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้)

สำหรับรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 19,621 ตารางเมตร แบ่งเป็นประมาณ 114 ห้องในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 5 ชั้น
- ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนชั้นที่มีผู้ให้บริการหนาแน่น ได้แก่ ชั้น B ชั้น G และชั้น 1 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อีกทั้งยังมีร้านค้าที่เป็นที่รู้จักและได้รับความนิยม ซึ่งมีส่วนช่วยดึงดูดผู้ให้บริการและสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมภายในพื้นที่ดังกล่าว

คุณจุลจักรได้ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับประวัติและผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- ในอดีต พื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีการะผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าภายในศูนย์การค้า (“สัญญาเช่า”) จึงไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม FUTUREPF”) เข้าลงทุนในขณะนั้น

ต่อมา เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวทยอยสิ้นสุดลงในช่วงประมาณปี 2564 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จึงได้รับพื้นที่กลับมาบริหารจัดการ อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาดังกล่าว กองทุนรวม FUTUREPF มีข้อจำกัดภายใต้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ในปี 2567 แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้นำเสนอการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาในการประชุมครั้งนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นมา มีสาระสำคัญดังนี้
 - 1) อัตราการเช่าอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 98-99 โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนชั้นที่มีผู้ให้บริการหนาแน่น
 - 2) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากประมาณ 1,293 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2566 เป็นประมาณ 1,414 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปัจจุบัน

สำหรับรายละเอียดสิทธิของกองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต



ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 นั้น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระยะเวลาการใช้สิทธิ	:	ภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2584
ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย	:	1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587
อัตราค่าเช่า	:	ปี 2585 ประมาณ 366 ล้านบาท
	:	ปี 2586 ประมาณ 377 ล้านบาท
	:	ปี 2587 ประมาณ 389 ล้านบาท

- เป็นสิทธิของกองทรัสต์ FUTURERT ในการเลือกที่จะใช้หรือไม่ใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด
- ในกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT เลือกจะใช้สิทธิ
 - 1) กองทรัสต์ FUTURERT จะต้องแจ้งใช้สิทธิดังกล่าวให้รังสิตพลาซ่าทราบ ภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2584 ก่อนระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะสิ้นสุด
 - 2) จะเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 3 ปี ซึ่งได้แก่ 1 มกราคม 2585 ถึง 31 ธันวาคม 2587
 - 3) กองทรัสต์ FUTURERT จะต้องชำระค่าเช่าตามที่กำหนดข้างต้นให้รังสิตพลาซ่า เป็นรายเดือน
- เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น รายละเอียดในหนังสือเชิญประชุม และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันต่อไป

สำหรับมูลค่าการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในมูลค่ารวมไม่เกิน 2,810 ล้านบาท ซึ่งยังไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยชำระทั้งจำนวนในวันที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์จะมาจากเงินจากการกู้ยืมเงิน (รายละเอียดเป็นไปตามที่จะได้กล่าวต่อไปใน วาระที่ 2 และ วาระที่ 3) และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์

สำหรับราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้แก่ บริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด (“Sasipakdi”) และบริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด



(“QA”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท) ⁽¹⁾	มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ⁽²⁾ (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าลงทุนสูงสุดกับมูลค่าประเมินต่ำสุด ⁽³⁾ (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย Sasipakdi	ประเมินมูลค่าโดย QA	มูลค่าประเมินต่ำสุด	
2,810	2,701	2,716	2,701	4.0

หมายเหตุ:

- (1) ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พิจารณารวมถึงระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสามารถพิจารณาใช้สิทธิขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิดังกล่าวออกไปได้ โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2587
- (3) มูลค่าสูงสุดที่จะลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

สำหรับขนาดรายการของธุรกรรมนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นมูลค่าตั้งแต่ ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 12,639,029,080 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับรังสิตพลาซ่า จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาอนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้เห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ รวมถึงได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ (รายละเอียดผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ของหนังสือเชิญประชุม)

อย่างไรก็ดี สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาอนุมัติตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ



นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนึ่ง เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งรังสิตพลาซ่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) สำหรับปี 2585-2587 และการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือนบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเช่า และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) สำหรับปี 2585-2587 และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และการจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ FUTURERT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์



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

4) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม หรือเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FUTURERT

5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ตาม 1) 2) 3) และ/หรือ 4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

6) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใดส่วนหนึ่ง และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการลงทุนของกองทรัสต์ FUTURERT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ FUTURERT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพัน ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ในระยะยาวต่อกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากศักยภาพของทรัพย์สินและผลการดำเนินงานในอดีตที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่องเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในทำเลศักยภาพสูงทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร และมีฐานผู้ใช้บริการที่แข็งแกร่งมาอย่างยาวนาน อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังครอบคลุมพื้นที่ในหลายชั้นและหลายโซนภายในศูนย์การค้า ซึ่งมีการจัดวางประเภทร้านค้า และลักษณะการใช้งานพื้นที่ที่แตกต่างกัน จึงช่วยเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าและแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ประกอบกับพื้นที่ส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังตั้งอยู่ในบริเวณที่มีปริมาณผู้ใช้บริการหนาแน่น จึงมีศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่าและสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งช่วยเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าและแหล่งที่มาของรายได้ ตลอดจนเสริมประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยรวม อันจะช่วยสนับสนุนความมั่นคงของรายได้และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ในระยะยาว

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสช่วยเพิ่มผลตอบแทนระยะยาวให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ต้องลงเงินทุนเพิ่มเติม เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะมาจากกองทุนกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ โดยไม่มีการเพิ่มทุนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเลือกใช้แหล่งเงินทุนในลักษณะดังกล่าวถือเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินที่มีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับสถานะปัจจุบันของกองทรัสต์ที่ไม่มีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อีกทั้งต้นทุน



ทางการเงินของเงินกู้ยืม (Cost of Debt) ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งจะช่วยรักษาระดับผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะยาว

จากปัจจัยที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะช่วยเสริมความมั่นคงของผลการดำเนินงานและฐานะรายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสอดคล้องกับนโยบายและแนวทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ในอนาคต

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาประมาณการผลการดำเนินงานและอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) กรณีไม่การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและกรณีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมา ด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (หัวข้อ 4 การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์)

ความเห็นของทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้น มีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว ซึ่งจากการตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมิน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ อีกทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนอาจจะมี ความผันผวนขึ้นอยู่กับการขึ้นลงของราคาหุ้น แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ได้เงื่อนไข การกู้ยืมเป็นประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็จะสามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

ทรัสต์เห็นว่า ถึงแม้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ 2,701,000,000 บาท ในอัตราร้อยละ 4) คิดเป็นประมาณร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 12,639,029,080 บาท) ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณา อนุมัติ (มูลค่าที่เกินกว่าร้อยละ 30 ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์) อย่างไรก็ตาม การที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาอนุมัติเพื่อต้องการให้ผู้ถือหน่วยได้เห็นภาพรวมการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



ของกองทรัสต์ และการรับสิทธิในการขายระยะเวลากการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รวมถึงเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ลำดับต่อมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. คุณอนงค์ กุลลาวัฒน์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังต่อไปนี้

1.1. กองทรัสต์ FUTURERT จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เท่านั้นหรือไม่ และจะต้องมีการเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยของผู้ให้กู้แต่ละรายหรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ FUTURERT ได้มีการเปรียบเทียบข้อเสนอการให้กู้ยืมเงินจาก 3 สถาบันการเงิน โดยรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 อีกทั้ง กองทรัสต์ FUTURERT ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจาก ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพียงแห่งเดียว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดให้สถาบันการเงินยื่นข้อเสนอให้กู้ยืมเงินมายังกองทรัสต์ FUTURERT อย่างอิสระ

1.2. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT จะมีระยะเวลาของการกู้ยืมเงินเท่าใด และจะมีผลกระทบต่ออัตราประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ผลกระทบต่ออัตราค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของแต่ละสถาบันการเงิน ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย และจำนวนเงินต้นที่กองทรัสต์ FUTURERT จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าวในแต่ละปี โดยผลกระทบต่ออัตราค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT จะแตกต่างกันตามเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงิน ซึ่งได้มีการเปรียบเทียบผลกระทบในแต่ละกรณีให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบแล้ว โดยรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2. คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามและเสนอแนะดังต่อไปนี้

2.1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT จากสถาบันการเงินนั้น มีอัตราดอกเบี้ยเท่าใด



คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า สำหรับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของแต่ละสถาบันการเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยนั้น มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาออกหุ้นกู้แทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือไม่ และมีข้อเสนอแนะให้กองทรัสต์ FUTURERT พิจารณาออกหุ้นกู้เพื่อมาเป็นแหล่งเงินทุนทางเลือก แทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เนื่องจากในปัจจุบันหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ และได้มีการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายระหว่างการออกหุ้นกู้ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้ว อย่างไรก็ตามก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เห็นว่ากองทรัสต์ FUTURERT ควรพิจารณาใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และในอนาคตเมื่อกองทรัสต์ FUTURERT จะชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (refinance) กองทรัสต์ FUTURERT อาจมีการพิจารณาออกหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้ดังกล่าวต่อไป และได้รับทราบข้อเสนอแนะดังกล่าว

3. คุณติณห์ธร นราพิสุทธิ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทรัสต์ FUTURERT มีแผนที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (Private Placement) เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือไม่

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนในหลากหลายรูปแบบ โดยการเพิ่มทุนเป็นหนึ่งในรูปได้ที่ได้นำมาพิจารณา อย่างไรก็ตามก็ดี เมื่อคำนึงถึงต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม (Cost of Debt) ของกองทรัสต์ FUTURERT และการที่กองทรัสต์ FUTURERT ในปัจจุบันที่ยังไม่มีภาระการกู้ยืมเงิน เห็นว่าการกู้ยืมเงินน่าจะเป็นประโยชน์ในระยะยาวกับกองทรัสต์ FUTURERT เนื่องจากเป็นต้นทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มทุนในรูปแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (Private Placement) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วน (Rights Offering) หรือให้แก่ประชาชน (Public Offering) ก็ตาม

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาความเสี่ยงของการกู้ยืมเงิน เทียบกับศักยภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม น่าจะเหมาะสมและมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการเพิ่มทุนอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ บนข้อมูลในปัจจุบัน การใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินน่าจะเหมาะสมกว่าการเพิ่มทุน และยังไม่เห็นแผนที่จะใช้เงินทุนที่มีต้นทุนที่สูงกว่ามาเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่า

4. คุณนคร พระประเสริฐ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามดังต่อไปนี้

4.1. พื้นที่ในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตที่กองทรัสต์ FUTURERT เข้าลงทุน ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คิดเป็นสัดส่วนเท่าใดของศูนย์การค้าดังกล่าว



คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงว่า ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ FUTURERT ได้ลงทุนในบางส่วนแล้ว อีกส่วนได้แก่ ศูนย์การค้าสเปล์ (Zpell) ซึ่งก่อสร้างเพิ่มเติมในภายหลัง และกองทรัสต์ FUTURERT ไม่ได้เข้าลงทุนในศูนย์การค้าดังกล่าว

ทั้งนี้ สัดส่วนพื้นที่เช่าซึ่งเป็นร้านค้า (Shop) ของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ของกองทรัสต์ FUTURERT ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คิดเป็นประมาณร้อยละ 82 และภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คิดเป็นประมาณร้อยละ 97 โดยส่วนที่เหลือของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตนั้น กองทรัสต์ FUTURERT ยังไม่สามารถเข้าลงทุนได้เนื่องจากข้อจำกัดของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าว

4.2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินอย่างไร เนื่องจากผู้เช่าร้านค้าสามารถสลับเปลี่ยนพื้นที่ในศูนย์การค้าได้ โดยผู้เช่าร้านค้าอาจสลับไปยังพื้นที่อื่น ซึ่งกองทรัสต์ FUTURERT ไม่ได้เข้าลงทุน

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พื้นที่ของกองทรัสต์ FUTURERT จะคิดเป็นประมาณร้อยละ 97 ของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต แล้วจึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินอยู่ในอัตราที่ต่ำ อีกทั้ง ในส่วนของศูนย์การค้า Zpell นั้น มีฐานลูกค้าที่แตกต่างจากศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์ FUTURERT เข้าลงทุน จึงไม่ได้เป็นการแข่งขันกันโดยตรง

5. คุณพรชัย อิศวเกษตร ผู้รับมอบฉันทะ สอบถาม ดังต่อไปนี้

5.1. ในสิ่งที่ส่งมาด้วยของหนังสือเชิญประชุมมีเพียงสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และไม่มีรายละเอียดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงทำให้ไม่สามารถรู้ได้ว่าสมมติฐานตัวเลขมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่ประมาณ 2,800 ล้านบาทมีที่มาอย่างไร

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงว่า สำหรับมูลค่าประเมินต่ำสุดที่ 2,701 ล้านบาท นั้น มีสมมติฐานมาจากอัตราค่าเช่าในปัจจุบันเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 3 ของค่าเช่าต่อปี และอัตราการเช่าที่ประมาณร้อยละ 96 – 97 นอกจากนี้ ในส่วนของค่าใช้จ่ายอ้างอิงตามอัตราที่เกิดขึ้นจริงตามโครงสร้างที่กองทรัสต์ FUTURERT เข้าลงทุน

5.2. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) นั้น มีผลตอบแทนที่จะได้รับ เมื่อเทียบกับผลตอบแทนในปัจจุบันเป็นอย่างไร และกองทรัสต์ FUTURERT จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับ ร้อยละ 22 หรือมากกว่า หรือน้อยกว่า อย่างไร



คุณณาคเดช โอบาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องการพิจารณาว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะคุ้มค่ากับเงินลงทุนในครั้งนี้นั้นหรือไม่ สามารถพิจารณาได้จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีการประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ FUTURERT ในกรณีต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหน้าที่ 76 ของรายงานดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดสรุปเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (“DPU”) ดังต่อไปนี้

1) ในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : DPU นับจากวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันที่เริ่มคำนวณผลตอบแทน โดยมีประมาณการ DPU อยู่ในช่วงประมาณ 15 – 17 บาทต่อหน่วย

2) ในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ A, B, หรือ C โดยมีประมาณการ DPU อยู่ในช่วงประมาณ 18 – 20.5 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ สามารถสังเกตได้ว่า DPU ที่ประมาณการที่ประมาณ 18 – 20.5 บาทต่อหน่วย จะสูงกว่าในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประมาณ 15 – 17 บาทต่อหน่วยนั้น ได้มีการหักต้นทุนในการกู้ยืมเงินซึ่งได้แก่การชำระดอกเบี้ยและเงินต้นทั้งหมดแล้ว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการระบุถึงสมมติฐานต่าง ๆ ในรายงานดังกล่าวแล้ว ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานที่ใกล้เคียงกับผลการดำเนินการของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และกำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 2 ของค่าเช่าต่อไป

ดังนั้น คาดว่าการเช่าลงทุนในครั้งนี้นี้ที่มูลค่าไม่เกิน 2,810 ล้านบาท จะสร้างมูลค่าเพิ่มในเชิงผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

5.3. ค่าเช่าที่ประมาณ 1,293 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่ปรับขึ้นเป็นประมาณ 1,414 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คำนวณอย่างไรจึงได้ตัวเลขอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรดังกล่าว

คุณจุลจักร โอบานุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ตัวเลขดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องในแต่ละปี ทั้งนี้ การคำนวณรายได้ค่าเช่ารายปีจะต้องนำอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังกล่าวมาคูณกับอัตราการเช่า พื้นที่ให้เช่า และจำนวนเดือน จึงจะได้รายได้ค่าเช่าในแต่ละปี

6. คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังต่อไปนี้

6.1. แม้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีผู้ให้บริการหนาแน่น และจะทำให้กองทรัสต์ FUTURERT มีรายได้มากขึ้น อย่างไรก็ตามก็ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์สรุปว่ารายได้ที่จะเพิ่มขึ้นต่อเดือนเป็นจำนวนประมาณเท่าใด และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราดอกเบี้ยต่อเดือนเท่าใด และสอบถามถึงประมาณการรายได้จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ต้นทุนการกู้ยืมเงิน



และความคุ้มค่าของการลงทุนภายหลังหักต้นทุนทางการเงิน ก่อนพิจารณาอนุมัติเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ในส่วนของรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจะอยู่ในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่จะกล่าวต่อไป

นอกจากนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นการตัดสินใจที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น จะมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 1 และ วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 (อย่างน้อยวาระใดวาระหนึ่งของวาระที่ 2 และวาระที่ 3) เท่านั้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์ FUTURERT ได้มีการเปิดให้สถาบันการเงินเข้ามาเสนอเงื่อนไขการกู้ยืมเงินให้มากที่สุดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และมีสถาบันการเงินที่ผ่านการคัดเลือกทั้งหมด 3 ราย อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นวาระที่เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่เหมาะสมหรือด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิดขึ้นหากวาระที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่ได้รับการอนุมัติ โดยรายละเอียดการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้มีการเปิดเผยแล้ว และมีการเปรียบเทียบผลกระทบแล้ว ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ในส่วนของรายได้จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เมื่อหักกลับต้นทุน จะมีจำนวนเท่าใดนั้นสามารถสรุปได้ว่า มูลค่าการเข้าลงทุนที่ประมาณ 2,800 ล้านบาท คาดว่าจะสร้างผลตอบแทนตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ประมาณร้อยละ 9 ซึ่งน้อยกว่าอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ร้อยละ 9.5 เนื่องจากกองทรัสต์ FUTURERT จะเข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินเล็กน้อย และในส่วนของต้นทุนเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งมีอัตราประมาณร้อยละ 4 กล่าวคือคิดเป็นส่วนต่างที่กองทรัสต์ FUTURERT จะได้รับอัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่ประมาณร้อยละ 5 ซึ่งคิดเป็นประมาณ 140 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 11.5 ล้านบาทต่อเดือน

ดังนั้น เมื่อหักต้นทุนเงินกู้ยืมแล้ว การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นประมาณ 11.5 ล้านบาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม กระแสเงินสดจะปรับตัวเล็กน้อยเนื่องจากกองทรัสต์ FUTURERT จะต้องชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมเงินให้สถาบันการเงิน ซึ่งเมื่อมีการชำระเงินต้น ดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ FUTURERT จะต้องชำระก็จะลดลงตามลำดับด้วยเช่นกัน

อีกทั้ง คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผลตอบแทนที่ประมาณร้อยละ 9 ซึ่งจะต้องมีการหักอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมเงินให้สถาบันการเงินนั้น ในปีแรกหลัง



การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจยังไม่เห็นภาพที่ชัดเจน อย่างไรก็ตาม ในปีถัดไป เมื่อเงินต้นลดลง จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยลดลง หลังจากจะทำให้ผลตอบแทนค่อย ๆ เพิ่มขึ้นตามลำดับ

6.2. การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้มีการพิจารณาในกรณีที่ระยะเวลาผ่านไป และความคาดหมายไม่เป็นไปตามที่กำหนดและมีการด้อยค่าของทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความคลาดเคลื่อนและความสูญเสียส่วนนี้ไว้หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า สมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของการเช่าที่ประมาณร้อยละ 96-97 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ต่ำกว่าผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอดีตที่อัตราการเช่าอยู่ในช่วงประมาณ ร้อยละ 98 กล่าวคือ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มีการเผื่อในส่วนของการผลการดำเนินงานที่อาจลดลงแล้ว

7. คุณนารี แซ่ลี ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า รายละเอียดที่มาของมูลค่าการลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,810 ล้านบาท มีที่มาอย่างไร เนื่องจากไม่พบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระถึงความสมเหตุสมผลของมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำขึ้นเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวาระที่ 3 เนื่องจากกองทรัสต์ FUTURERT อาจกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของธุรกรรมจึงเป็นความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 อย่างไรก็ตาม รายงานดังกล่าวได้แสดงรายละเอียดผลตอบแทนและผลกระทบจากการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ มูลค่าลงทุนไม่เกิน 2,810 ล้านบาท เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้ออกทุกประการ



ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	204,838,908	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	83.7497
ไม่เห็นด้วย	39,675,332	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	16.2215
งดออกเสียง	70,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0288
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ บริษัท รัชสิทพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 20 ราย คิดเป็นจำนวน 31,345,500 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 152 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 421,101,121 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 79.5181 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า จากรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

สำหรับวัตถุประสงค์การเข้าลงทุนนั้น เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปในวาระที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวจะมีไม่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับ



ความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน 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 ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไขค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับหรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน คำนับการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน และเกี่ยวเนื่องกับหรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน



BBL ASSET MANAGEMENT CO.,LTD.

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ตามที่จะตกลงกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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 และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และ

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจาลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของทรัสต์

การกู้ยืมเงินมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900 ล้านบาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ ดังกล่าว จะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน ภายหลังการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 18.66 จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เสนอวาระนี้เพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เรื่องการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุน



ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์และไม่ได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในระหว่างขั้นตอนการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้ อาจเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในเรื่องโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์จึงขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อป้องกันมิให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมภายใต้เงื่อนไขที่ด้อยกว่าเงื่อนไขตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอในวาระนี้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ควรจะต้องนำรายละเอียดของสัญญากู้ยืมดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

ลำดับต่อมา พิจารณาสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. คุณเจตสุภา เทียงธรรม ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

1.1. ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงว่าจะดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปก่อน และอาจพิจารณาออกหุ้นกู้ในอนาคตเมื่อกองทรัสต์ FUTURERT จะชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (refinance) นั้น เห็นว่าต้นทุนของการออกหุ้นกู้ และต้นทุนของการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินก่อนกำหนดเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณา

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงเกี่ยวกับการออกหุ้นกู้ไปแล้วนั้น อีกเหตุผลสำคัญที่พิจารณาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ควรใช้เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน คือ การระดมทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากตลาดทุน เพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องระดมทุนให้ได้ทั้งจำนวนหรือทั้งร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินที่ต้องระดมทุนทั้งหมด ไมเช่นนั้นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ โดยการระดมทุนจากหุ้นกู้ให้ครบถ้วนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นประมาณได้ยาก รวมถึงหากประสงค์จะกำหนดดอกเบี้ยให้ต่ำที่สุด เช่น หากระดมทุนได้เพียง 2,750 ล้านบาท และขาดไป 60 ล้านบาท แต่การลงทุนที่ได้ผ่านมติทั้งหมดจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้เลย



ดังนั้น จึงต้องประเมินแนวทางในการบริหารความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ FUTURERT จะต้องพิจารณากำหนดดอกเบี้ยในอัตราที่สูงขึ้นสำหรับการออกหุ้นกู้และมีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถระดมทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน

ทั้งนี้ เมื่อมองมายังการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้ง 3 สถาบันการเงินให้ความมั่นใจว่าจะให้กองทรัสต์ FUTURERT กู้ยืมเงินทั้งจำนวน ดังนั้น เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงของการระดมทุนไม่ครบจำนวนซึ่งจะทำให้การทำการธุรกรรมไม่ประสบความสำเร็จ รวมถึงหลีกเลี่ยงการจ่ายดอกเบี้ยแพงเกินความจำเป็นเพื่อสร้างความมั่นใจว่าจะระดมทุนได้เพียงพอ ดังนั้น การใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะบ่งชี้ความเสี่ยงมากกว่าการออกหุ้นกู้

1.2. ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยของ 3 สถาบันการเงินที่ได้นำเสนอมานั้น ยังสามารถต่อรองได้หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ในส่วนของอัตราดอกเบี้ย ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการต่อรองกับสถาบันการเงินแล้ว และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะต้องพิจารณาก่อนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จะต้องผ่านการตรวจสอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT อีกครั้ง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าไม่ว่ากองทรัสต์ FUTURERT จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินใด เงื่อนไขการกู้ยืมเงินจะต้องเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ FUTURERT มากที่สุด ตามความเห็นของทรัสต์ที่หากว่าเงื่อนไขแย่ลงกว่าที่ได้นำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกลับมานำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอีกครั้ง

2. คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

2.1. บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ FUTURERT ในอันดับเท่าใด

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ในปัจจุบันกองทรัสต์ FUTURERT ยังไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

2.2. แสดงความเห็นว่าคุณกองทรัสต์ FUTURERT จัดอันดับความน่าเชื่อถือ น่าจะได้รับอันดับความน่าเชื่อถือในระดับ BBB+ หรือสูงกว่า ซึ่งในการออกหุ้นกู้ บริษัทที่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือในอันดับดังกล่าวสามารถออกหุ้นกู้ได้เต็มจำนวน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ยังไม่ทราบว่าหากกองทรัสต์ FUTURERT จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยเท่าใด

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT นั้น รายละเอียดปรากฏในหน้า 69 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รวมถึงมีเงื่อนไขการกู้ยืมเงินทั้ง 3 สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในส่วนของภาวะวิเคราะห์สินเชื่อ



ของแต่ละสถาบันการเงินจะอยู่ในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งปรึกษาทางการเงินอิสระจะได้แถลงต่อที่ประชุมต่อไป

3. คุณนคร พระประเสริฐ ผู้รับมอบฉันทะ แสดงความเห็นว่าคุณข้อมูลที่นำเสนอให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์นั้นควรมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้กู้ที่คาดว่าจะได้รับการคัดเลือก รวมถึงเงื่อนไขการกู้ยืมเงินและอัตราดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการจัดเตรียมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สอบถาม เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์แล้ว และได้แถลงต่อที่ประชุมต่อไป

4. คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามและแสดงความเห็น ดังต่อไปนี้

4.1. อัตราดอกเบี้ยที่ปรากฏในหน้า 56 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอมาใช้หรือไม่

คุณจุลจักร โภพานุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT นั้น รายละเอียดปรากฏในหน้า 69 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์รายดังกล่าวได้อ้างอิงรายละเอียดอัตราดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในเอกสารประกอบการประชุม ดังต่อไปนี้

- 1) ธนาคารพาณิชย์ A : อัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.98 – 4.35 ต่อปี
- 2) ธนาคารพาณิชย์ B : อัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.54 – 3.94 ต่อปี
- 3) ธนาคารพาณิชย์ C : อัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.10 – 3.60 ต่อปี^{1/}

หมายเหตุ: 1/ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงในรายงานการประชุมฉบับนี้ว่าอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ C ที่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ได้อ่านในที่ประชุมเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) อย่างไรก็ตามหากอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) จะมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.09 – 3.59 ต่อปี ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในหน้า 69 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์



4.2. เห็นว่าจากประสบการณ์ของตน หากได้รับอันดับความน่าเชื่อถือจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่อันดับ BBB ขึ้นไป โดยปกติอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 และไม่เกินร้อยละ 3.4 ต่อปี เท่านั้น จึงได้เสนอแนะให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการออกหุ้นกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับทราบความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ดังกล่าว

4.3. การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ FUTURERT จะเบิกใช้เงินกู้ทั้งจำนวนในคราวเดียว หรือทยอยเบิกใช้เงินกู้ ขอให้ชี้แจงรายละเอียดต่อไปประชุม

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นการเบิกใช้ครั้งเดียวในวันที่กองทรัสต์ FUTURERT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5. คุณนคร พระประเสริฐ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

5.1. สอบถามเหตุผลที่รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินถูกนำเสนอไว้ในวาระที่ 3 แทนที่จะนำเสนอประกอบวาระที่ 2

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากรายละเอียดดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งของความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นเรื่องที่จะขอมติในวาระที่ 3 และรับทราบถึงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

5.2. กองทรัสต์ FUTURERT มีแนวโน้มที่จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B หรือธนาคารพาณิชย์ C

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคัดเลือกอีกครั้ง และในการคัดเลือกสถาบันการเงิน จะต้องพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ นอกจากอัตราดอกเบี้ยอีกด้วย เช่น เงื่อนไขการคืนเงินต้นในแต่ละปี และระยะเวลาการคืนเงินต้นเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนเงินต้น (refinance) เนื่องจากกองทรัสต์ FUTURERT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันเหลือระยะเวลาของสิทธิการเช่าประมาณ 15 ปี หากกองทรัสต์ FUTURERT จะต้องกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนเงินต้น (refinance) ในขณะที่สิทธิการเช่าใกล้จะสิ้นสุดแล้ว สถาบันการเงินอาจจะปฏิเสธการให้กู้ยืมเงิน ดังนั้น ในการพิจารณาว่าจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินใดนั้น จะต้องพิจารณาหลายปัจจัยประกอบกัน

5.3. เห็นด้วยกับที่มีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เสนอให้มีการออกหุ้นกู้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกุนั้นต่ำกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และหากออกหุ้นกู้ที่มีกำหนด 7 ปี ก็จะมีระยะเวลาให้เตรียมการเพื่อออกหุ้นกู้มาชำระคืนเงินกู้ยืม (refinance)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับทราบความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ดังกล่าว



6. คุณณัฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง เสนอแนะและสอบถาม ดังต่อไปนี้

6.1. เสนอให้มีการนำเสนอรายละเอียดในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไปพร้อมกันก่อนการลงมติ เนื่องจากข้อมูลในวาระที่ 3 มีความสำคัญต่อการตัดสินใจ และผู้ถือหุ้นทรัสต์หลายรายยังมีข้อสงสัยในประเด็นที่มีรายละเอียดอยู่ในวาระดังกล่าว

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เสนอให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำเสนอรายละเอียด ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ทราบข้อมูลจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หลายท่าน สอบถามก่อนพิจารณาลงมติในวาระที่ 2

6.2. สอบถามว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้นจากระดับปัจจุบันหรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า รายละเอียดการคาดการณ์ผลตอบแทน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลประกอบการพิจารณาอย่างครบถ้วน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอให้มีการนำเสนอรายละเอียดตามวาระที่ 3 และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระก่อนการลงมติในวาระที่ 2 ซึ่งที่ประชุมไม่มีผู้ใดคัดค้าน และเห็นชอบให้ดำเนินการตามแนวทางดังกล่าว

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ

ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	381,367,170	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.5643
ไม่เห็นด้วย	39,663,957	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	9.4191
งดออกเสียง	70,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0166
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ



หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 1 ราย คิดเป็นจำนวน 6 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 153 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 421,101,127 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 79.5181 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า จากรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

สำหรับภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์และรายละเอียดอื่น ๆ จะคล้ายคลึงกับรายละเอียดที่ได้นำเสนอไปแล้วในวาระที่ 2 โดยสิ่งที่แตกต่างกันคือผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรายละเอียดอื่น ๆ เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมและที่ได้นำเสนอแล้วในวาระที่ 2

สำหรับขนาดรายการของธุรกรรมนั้น การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน และเกี่ยวเนื่องกับหรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่จะตกลงกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง 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) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับถัดไป ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เรียนเชิญ คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช กรรมการจากบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการนี้ คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ได้กล่าวสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับข้อเสนอการกู้ยืมเงินที่ดีที่สุด และจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของแต่ละสถาบันการเงินนั้น ซึ่งเป็นการวิเคราะห์รายละเอียดทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการที่อาจถือเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ตลอดจนผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การขออนุมัติให้กองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาเงินทุนและสนับสนุนความคล่องตัวในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้



นอกจากนี้ เนื่องจากเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอาจอยู่ภายใต้เงื่อนไขการเจรจาระหว่างกองทรัสต์ FUTURERT และสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยภายหลังจากที่ได้รับมติจากที่ประชุมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเจรจาเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าที่ขออนุมัติจากที่ประชุมในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม หากเงื่อนไขดีกว่าเงื่อนไขที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเสนอรายละเอียดและขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง

อนึ่ง กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C ทั้งนี้ หนึ่งในสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความลับทางการค้าและข้อมูลทางธุรกิจของ สถาบันการเงินแต่ละแห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงไม่นำเสนอรายละเอียดในลักษณะที่สามารถระบุได้ว่าเงื่อนไขการกู้ยืมเงิน เบื้องต้นแต่ละชุดเป็นข้อเสนอของ สถาบันการเงินรายใด โดยการวิเคราะห์และเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวเป็นการพิจารณาบน พื้นฐานของสาระสำคัญของข้อเสนอแต่ละชุด เพื่อประเมินความเหมาะสมและผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้สรุปข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) ช่วยหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 3) ช่วยหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 4) เงื่อนไขการกู้ยืมเงินอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

- 1) กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น
- 2) กองทรัสต์มีภาระผูกพันและข้อจำกัดตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ เช่น การห้ามกู้ยืมเงินเพิ่มเติม เป็นต้น
- 3) กองทรัสต์มีภาระในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน
- 4) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบอาจมีการเปลี่ยนแปลง



ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
- 2) ความเสี่ยงจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงจากการพึ่งพากระแสเงินสดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- 4) ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ ซึ่งหากมีข้อเสนอที่เหมาะสม กองทรัสต์ FUTURERT ก็ควรจะพิจารณา
- 2) อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้
- 3) อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2) มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2) ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น
- 2) อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

สำหรับความเหมาะสมของดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการนั้น เมื่อวิเคราะห์อัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.09 – 4.35 ต่อปี ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น กับ 1) อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ และ 2) ข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์ และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ พบว่า อัตราดอกเบี้ยที่เสนอโดยธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย มีอัตราต่ำกว่า



อัตราดอกเบี้ย MLR (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี) ที่ต่ำที่สุดของธนาคารพาณิชย์ 10 อันดับแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ ยังอยู่ในเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 16.67 – 44.44 ของกองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 55.56 – 83.33 ได้รับอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม

นอกจากนี้ สำหรับเงื่อนไขในการเข้าทำรายการแบ่งเป็น 3 กรณีดังต่อไปนี้

- 1) **ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A :** มีจุดเด่นในด้านระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวที่สุด (12 ปี) รวมถึงมีค่าธรรมเนียม Front End Fee อยู่ในระดับต่ำกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น ซึ่งอาจช่วยลดภาระต้นทุนในการจัดหาเงินทุนในช่วงเริ่มต้น และช่วยให้กองทรัสต์สามารถบริหารกระแสเงินสดและการชำระคืนเงินต้นได้อย่างสอดคล้องกับลักษณะการสร้างรายได้ของทรัพย์สินในระยะยาวมากขึ้น
ทั้งนี้ ตามที่ผู้ถือหุ้นรายหลักสอบถามว่าเหตุใดกองทรัสต์ FUTURERT จึงไม่ออกหุ้นกู้นั้น กองทรัสต์ FUTURERT จะต้องพิจารณาถึงความสามารถในการให้เงินกู้ระยะยาวซึ่งถือเป็นอีกข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินโดยไม่ต้องดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เนื่องจากจะมีภาระค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน (Front End Fee) ไม่ว่าจะหาแหล่งเงินทุนจากที่ใด
- 2) **ข้อเสนอของ ธนาคารพาณิชย์ B :** มีจุดเด่นในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A อย่างไรก็ดีตาม ด้วยระยะเวลาเงินกู้ที่สั้นที่สุด (7 ปี) และมีโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นแบบชำระทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนด ส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้
- 3) **ข้อเสนอของ ธนาคารพาณิชย์ C :** มีจุดเด่นสำคัญในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ซึ่งอาจช่วยลดต้นทุน ทางการเงินของกองทรัสต์ได้มากที่สุด
ในเชิงอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A (ธนาคารพาณิชย์ C = 10 ปี) จึงทำให้กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินต้นตลอด ระยะเวลาเงินกู้ยืมในแต่ละปีสูงกว่าเมื่อเทียบกับข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งอาจก่อให้เกิดแรงกดดันต่อกระแสเงินสด ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของการเข้าทำรายการ หากพิจารณาเฉพาะข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งกำหนดระยะเวลาเงินกู้ 12 ปี พบว่าระยะเวลาเงินกู้ ดังกล่าวนานกว่าธุรกรรมส่วนใหญ่ของ กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุน ที่จดทะเบียนใน



ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประมาณร้อยละ 96.67 ที่มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A โดยข้อเสนอที่มีระยะเวลาเงินกู้ยาวจะช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว

ทั้งนี้ สรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวม ต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2/3/}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/3/}
กรณีที่ 1: ไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	5.30 - 6.35	15.20 - 16.99
กรณีที่ 2: เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้ เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A	6.87 - 7.99	17.97 - 20.24
กรณีที่ 3: เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้ เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ B	6.83 - 7.93	18.09 - 20.37
กรณีที่ 4: เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้ เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ C	6.82 - 7.89	18.32 - 20.60

หมายเหตุ:

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU นับจากวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยในการคำนวณ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) สำหรับปี 2569 ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น

2/ IRR คำนวณบนสมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีต้นทุนหน่วยทรัสต์ 8.86 บาท อ้างอิงตามราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ (ที่มา: SET) และได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน 2569 จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยคำนวณ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) สำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และ เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปี

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเจรจาเงื่อนไขเพิ่มเติมภายใต้กรอบมติของที่ประชุมได้ และจากเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินทั้ง 3 รายดังกล่าว ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และ ดังนั้น เห็นว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่าสถาบันการเงินรายใดเหมาะสม กองทรัสต์ FUTURERT ก็สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินใดก็ได้ ซึ่งรายละเอียดข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่าเงื่อนไขทางการเงินของแต่ละสถาบันการเงิน แม้จะมีความ แตกต่างกันรายละเอียด เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น และค่าธรรมเนียม แต่ไม่ได้ส่งผลให้ผลตอบแทน โดยรวมของกองทรัสต์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ รายละเอียดข้างต้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์



ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับผู้ให้กู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในจำนวนรวมไม่เกิน 2,900 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจาจัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณา ลงมติในวาระดังกล่าว โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม

ลำดับถัดไป พิจารณาได้แสดงความเห็นของทรัสต์ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

ความเห็นของทรัสต์

การกู้ยืมเงินมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจ ควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ มูลค่าธุรกรรมกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่า เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวม คะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน ภายหลังการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในครั้ง นี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 18.66 จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้ระดับหนี้สิน ของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์



มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และการที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอวาระนี้เพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เรื่องการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์และไม่ได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยเงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในระหว่างขั้นตอนการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้ อาจเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในเรื่องโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์จึงขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อป้องกันมิให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมภายใต้เงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอในวาระนี้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ควรจะต้องนำรายละเอียดของสัญญากู้ยืมดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

ลำดับต่อมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. คุณอนงค์ กุลลาวัฒน์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวม ต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) กรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น จะแตกต่างกันประมาณ 3 บาทต่อหน่วย หมายความว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะต้องเป็นอัตราคงที่ ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดสูงขึ้นเพราะเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวซึ่งจะทำให้ผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยและเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ลดลง จะทำให้ความน่าสนใจของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมลดลงหรือไม่

คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีความเข้าใจที่ถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับซึ่งมีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวด้วยอัตราคงที่ เนื่องจากเป็นไปได้ยากที่จะคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคตสำหรับการกู้ยืมเงินระยะยาว ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดสูงขึ้นผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะลดลง



คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า รายละเอียดดังกล่าวมาจากสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าใจถูกต้องว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสามารถปรับขึ้นและลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นร้อยละ 0.25 หรือร้อยละ 0.50 การเข้าทำธุรกรรมก็ยังคงเป็นประโยชน์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม

2. คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับ เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่

คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่า อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับ เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

3. คุณติณห์ธร นราพิสุทธิ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถาม ดังต่อไปนี้

3.1. การประมาณการที่ได้จัดทำได้เผื่อกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT มีการลงทุน และกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่เช่าซึ่งเป็นร้านค้า (Shop) ของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์ FUTURERT ยังไม่ได้เข้าลงทุนอีกร้อยละ 2 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือพื้นที่ของศูนย์การค้าสเปคส์หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า การประมาณการดังกล่าวเป็นเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ หากกองทรัสต์ FUTURERT จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด รวมถึงหากจะมีการเพิ่มทุน จะต้องจัดทำประมาณการใหม่อีกครั้ง เนื่องจากมีปัจจัยอื่น ๆ ที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติม

3.2. หากมีการลงทุนเพิ่มเติม ประมาณการที่พิจารณาไว้จะเปลี่ยนแปลงมากน้อยเพียงใด

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า การประมาณการจะขึ้นอยู่กับธุรกรรมในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้ ผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และ/หรือเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ไม่ลดต่ำกว่าเดิม

4. คุณอนงค์ กุลลาวัฒน์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เนื่องจากจะเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาว ตามสัญญากู้ยืมเงินนั้น กองทรัสต์ FUTURERT สามารถชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนด ในกรณีที่แหล่งเงินกู้ยืมที่มีต้นทุนต่ำกว่าสัญญากู้ยืมเงินในครั้งนี้ หรือ หากกองทรัสต์ FUTURERT มีกระแสเงินสดที่เพียงพอ ได้หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT มีรายได้จากการดำเนินการที่เพียงพอและประสงค์จะชำระคืนเงินต้นมากกว่าที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินนั้น กองทรัสต์ FUTURERT สามารถทำได้ โดยไม่มีค่าธรรมเนียมใด ๆ อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ FUTURERT ประสงค์จะใช้



แหล่งเงินกู้ยืมอื่น ๆ เพื่อชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนดนั้น สถาบันการเงินจะคิดค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนด (Prepayment fee) ซึ่งเป็นเงินไขทั่วไปของสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงขอให้ประชุมลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอทุกประการ

ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	352,479,270	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	89.6595
ไม่เห็นด้วย	40,575,732	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	10.3212
งดออกเสียง	76,125	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0194
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหุ้นรายใดเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายใดมาประชุมรวมทั้งสิ้น 153 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 421,101,127 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 79.5181 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระ และพิธีกรได้นำเสนอข้อซักถามของผู้ถือหุ้นรายใดที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 และยังไม่ได้มีการชี้แจงในระหว่างการพิจารณาวาระดังกล่าวดังต่อไปนี้

คุณนารี แซ่ลิ้ ผู้ถือหุ้นรายใดเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสูงสุดที่ 2,810 ล้านบาทนั้น สูงกว่าราคาประเมินสูงสุดเท่าไร



BBL ASSET MANAGEMENT CO.,LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า มูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สูงสุดที่ 2,810 ล้านบาทนั้น สูงกว่าราคาประเมินสูงสุด ประมาณ ร้อยละ 3.46

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือสอบถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงเรียนเชิญประธานฯ กล่าวปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สละเวลาและให้เกียรติมาร่วมประชุม และกล่าว ปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 12.02 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชิต พลอยกระจำว)

ประธานในที่ประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

โทร 0-2674-6400 ต่อ 561-563