



ที่ 948/2569

วันที่ 12 มิถุนายน 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์ซิตี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- เอกสารแนบ
1. สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 2. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) (“กองทรัสต์ FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 มีมติเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”)

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

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

¹ กองทรัสต์คาดว่าจะเช่าลงทุนภายในเดือนกันยายน 2569

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใดส่วนหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เป็นสำคัญ

เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวโดยนำออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่แก่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับสิทธิ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

ในการนี้ รังสิตพลาซ่า ซึ่งจะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ 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 388 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ภายใต้อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถูกต้อง ครบถ้วน โดยเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันต่อไป

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่รังสิตพลาซ่าและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ (ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2564) กองทรัสต์อาจใช้หรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าว ในการนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวแล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุน) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์จะมาจากการกู้ยืมเงิน (รายละเอียดเป็นไปตามที่ได้กล่าวต่อไปใน เรื่องที่ 2 และ เรื่องที่ 3) และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้แก่ บริษัท ศศิกากี้ จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิชิตมูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อไป

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น 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 แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้เห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้อย่างครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าว

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อไป ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติ ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามเอกสารแนบ 1

ในการนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรื่องที่ 2 มิตินเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปในเรื่องที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่ง หรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวจะมีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

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

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน 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 กรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 3 มิมีมติเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปใน **เรื่องที่ 1** ผู้จัดการกองทรัสต์มิมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด

โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

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 ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใดๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ผู้ให้กู้ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 2** ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 4 มีมติเห็นควรเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00 – 12.00 น. ณ โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท ลักซ์ซิวรี คอลเล็กชัน โฮเทล กรุงเทพฯ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 2 เลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ทั้งนี้ รายละเอียดการนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 มีวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

รายละเอียดเงื่อนไขของวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 ที่จะได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในครั้งนี้จะเป็นไปตามที่จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในหนังสือเชิญประชุมต่อไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดให้วันที่ 26 มิถุนายน 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) และ บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชิต พลอยกระจ่าง)

กรรมการผู้จัดการ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

โทร 0-2674-6400 ต่อ 561-563

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. วันที่ทำรายการ

การทำรายการจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) (“กองทรัสต์ FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์”) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ FUTURERT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามนิยามที่จะได้กล่าวต่อไปในข้อ 3, ด้านล่าง) และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“**รังสิตพลาซ่า**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามนิยามที่จะได้กล่าวต่อไปในข้อ 3, ด้านล่าง)

ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่า ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) องค์กรใด รังสิตพลาซ่า เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันดังกล่าว

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ และรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากรังสิตพลาซ่า ในมูลค่ารวมไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

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 พร้อมด้วยสิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ซึ่งจะได้อธิบายต่อไป)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ส่วนใดส่วนหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ FUTURERT เป็นสำคัญ

เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวโดยนำออกให้เช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่ แก่ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้รับสิทธิ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความ

¹ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนกันยายน 2569

ประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

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

เงื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิ ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584 และมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระในปี 2585 ประมาณ 366 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 377 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 388 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่า ในช่วงระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ภายใต้อันเงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถูกต้อง ครบถ้วน โดยเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันต่อไป

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่รังสิตพลาซ่าและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ (ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584) กองทรัสต์อาจใช้หรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการ

ดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าว ในกรณีนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวแล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

4. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากรค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุน)

การเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 12,639,029,080 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับรังสิตพลาซ่า จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้เห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ รวมถึงได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

5. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากรค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้แก่ บริษัท ศศิกภักดิ์ จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นำพิจารณาจากการเจรจาตกลงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทพลาซ่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า ตลอดจนมูลค่าราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่สอดคล้องกับลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่มีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

7. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้น โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ต้องลงทุนเงินเพิ่มเติม เนื่องจากแหล่งเงินทุนจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะมาจากการกู้ยืมและ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ โดยไม่มีการเพิ่มทุนแต่อย่างใด

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์จะมาจากเงินจากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจเป็นบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

9. การขออนุมัติการเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

10. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ในระยะยาวต่อกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากศักยภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งภายในโครงการที่มีชื่อเสียง รวมถึงผลการดำเนินงานในอดีตที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะช่วยเสริมความมั่นคงของผลประกอบการของกองทรัสต์

อีกทั้งยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
FUTURERT

ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนจะอยู่ภายในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินเดิม แต่พื้นที่ที่เข้าลงทุนส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในชั้น
ที่มีปริมาณผู้ให้บริการสูง จึงมีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ
พื้นที่โดยรวม อันเป็นการต่อยอดทรัพย์สินเดิมและเสริมความมั่นคงของกระแสรายได้ในระยะยาว

11. **ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็น
ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ไม่มี

12. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์**

โปรดพิจารณาตามเอกสารแนบท้าย

(เอกสารแนบท้าย)

ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ที่ผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับงบการเงินประจำปี 2567 และ 2568 และผ่านการสอบทานจาก บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับงบการเงินประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ¹
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,549,618	11,484,359	11,295,466
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	862,548	728,564	409,296
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	188,426	213,458	409,546
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	27,913	27,209	30,989
ลูกหนี้อื่น	2,015	11,004	1,153
สินทรัพย์อื่น ๆ	8,509	3,686	7,373
รวมสินทรัพย์	12,639,029	12,468,280	12,153,823
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,012	14,457	11,240
เจ้าหนี้อื่น	141,538	112,330	23,559
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	366,984	362,634	357,090
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,807,618	6,712,359	6,344,466
หนี้สินอื่น	27,087	27,042	5,225
รวมหนี้สิน	7,355,239	7,228,822	6,741,580
สินทรัพย์สุทธิ	5,283,790	5,239,458	5,412,243
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.9775	9.8938	10.2201
งบกำไรขาดทุน	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567¹
รวมรายได้	261,099	1,015,069	258,413
รวมค่าใช้จ่าย	134,943	543,976	145,697
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	126,156	471,094	112,716
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	61,142	(21,645)	16,417
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	187,298	449,448	129,133

รายการ (หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ¹⁾
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	117,934	426,145	(176,457)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(142,966)	(622,234)	586,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(25,032)	(196,089)	409,546

¹⁾ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. วันที่ทำรายการ

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

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

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

โดยผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์อาจจะกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

4. ลักษณะทั่วไปของรายการ

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

5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

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

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

6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การกู้ยืมเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ยและการชำระดอกเบี้ยจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้

การกู้ยืมเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยพิจารณาองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย เป็นต้น

8. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นตามที่เป็นปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีเงินกู้ยืมกับธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ๆ อีกทั้งการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งช่วยรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

9. การขออนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

10. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนทั้งจำนวน ซึ่งจะช่วยรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) มีความสมเหตุสมผล และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

11. ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มี

12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

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

13. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

โปรดพิจารณาตามเอกสารแนบท้ายของเอกสารแนบ 1