

ที่ 011/2569

16 กรกฎาคม 2569

เรื่อง	แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมและการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
เรียน	กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เอกสารแนบ	1. สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 2. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 3. แบบรายงานการเพิ่มทุน

ตามที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 นั้น บริษัทได้ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่สำคัญดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ FTREIT ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งได้อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินสำหรับกองทรัสต์ FTREIT ในวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (หนึ่งหมื่นล้านบาท) โดยมีส่วนหนึ่งของวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ในอนาคตนั้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว) พิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยคาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*
 2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ
 3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบล หอนงขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ
 2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*
- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหอนงขาม อำเภอศรีราชา จังหวัด ชลบุรี ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT”

*หมายเหตุ: ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางแปลงอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 1** อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการ กองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืม ระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณา จากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนใน ปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจาก การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT (ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนที่จะกล่าวต่อไปในเรื่องที่ 2) และ/หรือ อาจมาจากการออกและเสนอ ขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัท จะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี) ภายใต้กฎหมายและประกาศที่

เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซ์สพรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลมูลค่าราคาประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		ประเมินมูลค่าโดย CBRE	ประเมินมูลค่าโดย NEXUS	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน ⁽²⁾	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT	414,000,000	428,500,000	414,000,000	414,000,000	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT	2,370,400,000	2,418,800,000	2,370,700,000	2,370,400,000	-
รวม	2,784,400,000	2,847,300,000	2,784,700,000	2,784,400,000	-

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า มูลค่าราคาประเมินตามวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทจะแจ้งรายละเอียดข้อมูลของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุน กล่าวคือ สำหรับมูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเป็นการเข้าลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPT และ FPIT โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัทประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น FPT และ FPIT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.6 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT จึงเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าประมาณ 36,848,345,761 บาท (สามหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบล้านสามแสนสี่หมื่นห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบเจ็ดบาท)) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลล์ คอร์ปอเรท แอ็ดไวซอรี เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ขัดต่อผลประโยชน์

ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใด ๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น หรือทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่อย่างใด จึงสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติ การมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และการจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ FTREIT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ และ/หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

3) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม หรือเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

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

5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางรายการ และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ FTREIT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

การดำเนินการในเรื่องนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 2 การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570

การเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายดังกล่าว เป็นแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการใช้เงินทุนดังกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืม เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง รวมถึงเป็นการส่งเสริมความสามารถในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย 1) เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในเรื่องที่ 1) และ/หรือ 2) เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ 3) เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

ทั้งนี้ การกำหนดจำนวนและราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายจะกำหนดจาก ภาระหนี้ที่จะครบกำหนด และ/หรือ ภาระหนี้ที่เกิดจากมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ 1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ 2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ 3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน 4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก 5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ 6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม**เอกสารแนบ 3**

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ในปัจจุบันจำนวน 3,283,387,048 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,387,048 หน่วย

การดำเนินการในเรื่องนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวยังรวมถึงการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนตามที่กล่าวต่อไปในเรื่องที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อไป

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน เรื่องที่ 2 และ/หรือ เรื่องที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับเรื่องที่ 1 ดังนั้นหากเรื่องที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT แต่เรื่องที่ 2 และ/หรือ เรื่องที่ 3 ไม่ได้ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT กองทรัสต์จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ตามที่กล่าวไปในเรื่องที่ 1 ได้ แต่จะไม่สามารถเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และ/หรือ เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเรื่องที่ 2 และ/หรือ เรื่องที่ 3 ได้

เรื่องที่ 3 การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ได้กล่าวไปในเรื่องที่ 2 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย มีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจ แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ตามที่เห็นสมควร

อ้างอิงหนังสือของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ กลต.จท-3.(ว) 34/2563 เรื่องแนวทางการเปิดเผยข้อมูลการจำกัดการ รับสิทธิประโยชน์บางประเภทสำหรับผู้ถือหลักทรัพย์ในบางสัญชาติ (Restricted countries) ในกรณีที่มีการเสนอขาย หลักทรัพย์แบบ Preferential Public Offering ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 ดังนั้น ในการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมาย ต่างประเทศ บริษัทอาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการ กระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับ การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้องค์กรทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทั้งนี้ สัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญชาติอเมริกัน สัญชาติ ออสเตรเลีย สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติบริติช สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติดอยช์ สัญชาติดัตช์ สัญชาติฟิลิปปินส์ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติเยอรมัน สัญชาติฮอลแลนด์ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติอินเดีย สัญชาติ อินโดนีเซีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอิตาลี สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติมาเลเซีย สัญชาตินิวซีแลนด์ สัญชาติ รัสเซีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิต และ สัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงตามข้อมูลจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมี ผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่น เพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด โดยบริษัทจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีสัญชาติต่างชาติหรือที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศรายที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ กฎหมายต่างประเทศของประเทศนั้น ๆ ที่ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน ในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ก่อนการจัดสรรส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทขอสงวนสิทธิ์จะจัดสรรในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรในส่วนที่ 2 ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ตามที่เห็นสมควร

ในการนี้การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรในส่วนที่ 1 และจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทสงวนสิทธิ์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทบ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ก่อนการจัดสรรส่วนที่ 2 อย่างไรก็ดี บริษัทสงวนสิทธิ์จะจัดสรรในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตามที่เห็นสมควร

โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (หากมี) ดังกล่าวข้างต้น จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ FTREIT โดยให้ถือนิยาม “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 49/2555”)

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวยรวมถึงการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อไป และภายหลังได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในเรื่องที่ 2 และเรื่องที่ 3 ซึ่งจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT คราวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดต่าง ๆ ใน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อมีการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนดังกล่าว เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใด ๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น หรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด จึงสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขาย วิธีการจัดสรรและเสนอขาย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ บุคคลที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (Record Date) รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากการออกและเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นการกระทำที่ขัดต่อประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศตามสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรแก่กองทรัสต์

2) เจรจา ตอรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง และลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การดำเนินการในเรื่องนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน เรื่องที่ 2 และ/หรือ เรื่องที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับเรื่องที่ 1 ดังนั้น หากเรื่องที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT แต่เรื่องที่ 2 และ/หรือ เรื่องที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT กองทรัสต์จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ตามที่กล่าวไปในเรื่องที่ 1 ได้ แต่จะไม่สามารถเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และ/หรือ เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามเรื่องที่ 2 และ/หรือ เรื่องที่ 3 ได้

เรื่องที่ 4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT จะจัดขึ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการอื่นใดภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย
หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน
หน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

พร้อมกันนี้ บริษัทกำหนดให้วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการ
เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) และบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม
ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วย (ก) ที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร และ (ข) ที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 9 หลัง แบ่งเป็น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*

2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ
3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
 1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ
 2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*
- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT”

*หมายเหตุ: ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางแปลงอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT: ประเภทอาคารโรงงาน

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน/ น.ส. 3 ก. เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
							ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง (ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง)	A2.2/1	A488/3	2,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	ฉ. 64892	4	3	55.2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2.		B2.8/2	A488/5	3,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนขอ ฉ. 43531 ¹	4	1	4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3.	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.4	396/1	2,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	น. 1839	4	3	22	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4.	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (ตำบลหัวหว้า อำเภอศรี มหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.8/1	22	3,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนขอ ฉ. 71494 ¹	5	1	62.3	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		L3.6/1		4,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง		5	2	47.7	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

หมายเหตุ

/1 แปลงที่ดินที่เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดิน และเนื้อที่รวมของที่ดิน

- อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาเช่าและบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “**สัญญาบริการลูกค้า**”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ (“**พื้นที่เช่าที่ว่าง**”) FPT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“**อัตราชดเชยการมีผู้เช่า**”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“**ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า**”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเช่าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ที่มา FPT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทอาคารคลังสินค้า¹

ลำดับ	โครงการ	อาคารเลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี) ²	M1/1	1,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 7 ยูนิต	ฉ. 173736	12	0	64.8	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2.		M1/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3.		M1/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4.		M1/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		M1/5	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
6.		M1/6	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
7.		M1/7	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) ³	W8/1	1,500	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	ฉ. 35035	8	0	53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
9.		W8/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10.		W8/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
11.		W8/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
12.		W16/1	7,560	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	บางส่วนของ ฉ. 30008 ⁴	17	2	8.5	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
13.		W16/2	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
14.		W16/3	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
15.		W16/4	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการ	อาคารเลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
16.		W17 ^{/5}	73,106 ^{/6}	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 30008 ^{/4}	73	1	99	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
					บางส่วนของ ฉ. 30033 ^{/4}					
					บางส่วนของ ฉ. 35336 ^{/4}					

หมายเหตุ

- /1 อาคารคลังสินค้า หมายถึง อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า
- /2 ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของที่ดินและอาคารดังกล่าวจะต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ FPIT โดยที่ดินแปลงทางเข้าออกของ FPIT ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในครั้งนี้
- /3 FPIT ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
- /4 แปลงที่ดินที่เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดิน และเนื้อที่รวมของที่ดิน
- /5 พื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีข้อผูกพันในการให้ FPIT ใช้พื้นที่ส่วนหลังคาดังกล่าวเพื่อรองรับการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ตลอดระยะเวลาที่ FPIT ยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว โดยไม่คิดค่าตอบแทนกับ FPIT
- /6 อาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็น Built-to-Suit ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมดภายใต้สัญญาเดียวกัน จึงนับรวมทุกส่วนเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ ได้แก่ อาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง พื้นที่ประมาณ 72,291 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นสำนักงานและคลังสินค้า และอาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงานขับรถ พื้นที่ประมาณ 217 ตร.ม. 238 ตร.ม. และ 360 ตร.ม.ตามลำดับ
- อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาเช่าและบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “สัญญาบริการลูกค้า”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ (“พื้นที่เช่าที่ว่าง”) FPIT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราชดเชยการมีผู้เช่า”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่กรณีจะถึงก่อน) (“ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเช่าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ที่มา FPIT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน
			ไร่	งาน	ตร.ว.	
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉฉิติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี)	ฉ. 76544	7	2	25.8	กรรมสิทธิ์

ที่มา FPIT

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ซึ่งมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของ กองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) นั้น บริษัทขอรายงานสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของ กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการพิจารณาและอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งอาจทำให้การโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนแล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2570

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และ บริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT

3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT และจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ FPT ยังมีส่วนได้เสียในธุรกรรมนี้ เนื่องจาก FPT และบริษัทในกลุ่มเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT

4. ลักษณะทั่วไปของรายการและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวจาก FPT และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวจาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)) ทั้งนี้ FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยคาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*
2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ
3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ
 2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*
- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT”

*หมายเหตุ: ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางแปลงอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการ กองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืม ระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณา จากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุน ของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ FTREIT (ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนตามที่ได้กล่าวไปในเรื่องที่ 2 ของมติคณะกรรมการบริษัทครั้งนี้) และ/หรือ อาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซ์สพรอพอเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยกองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนจะเท่ากับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏในข้อ 6.

2. FPIT จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายการดังกล่าวถือเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT จึงเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าประมาณ 36,848,345,761 บาท (สามหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบล้านสามแสนสี่หมื่นห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบเอ็ดบาท)) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) ตาม

ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าทำรายการโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT จะมีมูลค่าการลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมูลค่าการลงทุนดังกล่าวอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการโดยรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลมูลค่าราคาประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		ประเมินมูลค่าโดย CBRE	ประเมินมูลค่าโดย NEXUS	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน ⁽²⁾	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT	414,000,000	428,500,000	414,000,000	414,000,000	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT	2,370,400,000	2,418,800,000	2,370,700,000	2,370,400,000	-
รวม	2,784,400,000	2,847,300,000	2,784,700,000	2,784,400,000	-

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทจะแจ้งรายละเอียดข้อมูลของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ พิจารณาจากการเจรจาตกลงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า ตลอดจนมูลค่าราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้น และเป็นการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์อีกด้วย

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

10. การขออนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

11. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ (1) นายฮั่ว เตียง ลิม เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของ FPT และกรรมการของ FPT (2) นายเอ็ดวิน ตัน เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ FPIT (3) นายสมบุญ วัชรินชวัล เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของ FPT และกรรมการของ FPIT และ (4) นายพีระพัฒน์

ศรีสุคนธ์ เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของ FPIT) ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ผ่านการคัดเลือก วิเคราะห์ และประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสมแล้ว อาทิ การผ่านการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียด (Due Diligence) ทั้งด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ใบอนุญาต และสัญญาต่าง ๆ การตรวจสอบด้านความเหมาะสมผลของมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการลงทุนเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มเติมและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง สำหรับมูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เข้าคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) จึงเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

12. ความเห็นของกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 11.

- ไม่มี -

13. รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด (1 มกราคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)

การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนดังนี้

1. FPT ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ได้แก่ (1) นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย (สุวรรณภูมิ) (2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา) และ (3) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ในมูลค่ารวมทั้งหมดทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 950.1 ล้านบาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาท) และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนดังกล่าว
2. FPIT ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ได้แก่ (1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อิสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) (2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) และ (3) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ในมูลค่ารวมทั้งหมด

เป็นจำนวนประมาณ 971.5 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านบาท) และ FPIT เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนดังกล่าว

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)
กรรมการผู้จัดการ

(F 53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)
วันที่ 16 กรกฎาคม 2569**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) (“กองทรัสต์ FTREIT”) ขอรายงานเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้เพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570

ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นับกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ในปัจจุบันจำนวน 3,283,387,048 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,387,048 หน่วย

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

บริษัทคาดว่าจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย มีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

อ้างอิงหนังสือของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ กลต.จท-3.(ว) 34/2563 เรื่องแนวทางการเปิดเผยข้อมูลการจำกัดการรับสิทธิประโยชน์บางประเภทสำหรับผู้ถือหลักทรัพย์ในบางสัญชาติ (Restricted countries) ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์แบบ Preferential Public Offering ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 ดังนั้น ในการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ บริษัทอาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการ

กระทำอันขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับ การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทั้งนี้ สัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติบริติช สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติดอยช์ สัญชาติดัตช์ สัญชาติฟิลิปปินส์ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติเยอรมัน สัญชาติฮอลแลนด์ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติอินเดีย สัญชาติอินโดนีเซีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอิตาลี สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติมาเลเซีย สัญชาตินิวซีแลนด์ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิส และ สัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงตามข้อมูลจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ทั้งนี้ บริษัทของสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่น เพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งล่าสุด โดยบริษัทจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลา ก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีสัญชาติต่างชาติหรือที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศรายที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ กฎหมายต่างประเทศของประเทศนั้น ๆ ที่ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน ในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ก่อนการจัดสรรส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทสงวนสิทธิ์จะจัดสรรในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรในส่วนที่ 2 ไม่ ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรในส่วนที่ 1 และจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทสงวนสิทธิ์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทธ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ก่อนการจัดสรรส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทสงวนสิทธิ์จะจัดสรรในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรในส่วนที่ 2 ไม่ ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตามที่เห็นสมควร

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จดซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เดิมตามสัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ ⁽¹⁾ โดยไม่ จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มี หน้าที่ตามกฎหมาย ต่างประเทศ (Preferential Public Offering)	ไม่เกิน 182,000,000 ⁽²⁾	กำหนดใน ภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับ อนุมัติจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์	(1) - (5) และต้องได้รับมติ เห็นชอบจากที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มี การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ FTREIT
ส่วนที่ 2 ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วน ที่เหลือจากการ เสนอขายตาม ส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับ อนุมัติจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์	(2), (4), (5) และต้องได้รับมติ เห็นชอบจากที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มี การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ FTREIT

หมายเหตุ:

- (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนดใน
ภายหลังเมื่อกองทรัสต์ FTREIT ได้ดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่าง
หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ต่อสำนักงาน
ก.ล.ต.
- (2) การกำหนดจำนวนและราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายจะกำหนดจากภาวะหนี้ที่จะครบ
กำหนด และ/หรือ ภาวะหนี้ที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอ้างอิงจากราคาประเมิน
ของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจน
การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ 1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและ
เสนอขายหน่วยทรัสต์ 2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ 3) ศักยภาพในเชิง
พาณิชย์ของทรัพย์สิน 4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก 5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการ
ลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ 6) ผลการสำรวจ
ความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ FTREIT
หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทจะได้
กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัท
จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกิน

กว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ก่อนการจัดสรรส่วนที่ 2 อย่างไรก็ดี บริษัทสงวนสิทธิ์จะจัดสรรในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตามที่เห็นสมควร

(5) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(5.1) พิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขาย วิธีการจัดสรรและเสนอขาย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ บุคคลที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (Record Date) รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใดหากการออกและเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นการกระทำที่ขัดต่อประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศตามสัญญาของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรแก่กองทรัสต์

(5.2) เจรจา ต่อบริษัท เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง และลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(5.3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (หากมี) ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์

ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ FTREIT โดยให้ถือนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

2.2 การดำเนินการของบริษัทกรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม หน่วยได้ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569

4. การขออนุญาตเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

4.1 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อไป

4.2 ภายหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่ได้รับจากการเพิ่มทุน

เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้กล่าวไปในเรื่องที่ 1 ของมติคณะกรรมการบริษัทครั้งนี้) และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์ FTREIT จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายดังกล่าว เป็นแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการใช้เงินทุนดังกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืม เพื่อบริหารให้อัตรากำไรส่วนหนี้สินอยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง รวมถึงเป็นการส่งเสริมความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การเพิ่มทุนเป็นไปเพื่อการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน หรือเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนตามที่ระบุไว้ในวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT จะมีอัตรากำไรส่วนหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลงทำให้มีความยืดหยุ่นในการลงทุนและดำเนินงานมากขึ้น นอกจากนี้ หากการเพิ่มทุนเป็นไปเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสะท้อนไปที่ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

-ไม่มี-

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- 9.1 กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569
- 9.2 กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพื่อมีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ