

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ซึ่งมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) นั้น บริษัทขอรายงานสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการพิจารณาและอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งอาจทำให้การโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนแล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2570

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัทประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT

3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT มีส่วนได้เสียโดยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT และจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ FPT ยังมีส่วนได้เสียในธุรกรรมนี้ เนื่องจาก FPT และบริษัทในกลุ่มเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT

4. ลักษณะทั่วไปของรายการและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวจาก FPT และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวจาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบสี่ล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้าง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ทั้งนี้ FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยคาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

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

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

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ

2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 yunit*
- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอรัญชา จังหวัดชลบุรี ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT”

*หมายเหตุ: ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางแปลงอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ทุกรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ สำหรับโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์ FTREIT มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT (ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนที่จะมีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2) และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ การกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ทั้งนี้ บริษัทจะมีการนำเสนอวิธีการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยกองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏในข้อ 6.

2. FPIT จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายการดังกล่าวถือเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT จึงถือเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าประมาณ 36,848,345,761 บาท (สามหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบล้านสามแสนสี่หมื่นห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบเจ็ดบาท)) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มิได้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มิได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นที่มิได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มิได้สิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าทำรายการโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT จะมีมูลค่าการลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมูลค่าการลงทุนดังกล่าวอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและข้อมูลมูลค่าประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		มูลค่าที่ประเมินโดย CBRE	มูลค่าที่ประเมินโดย NEXUS	มูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน ⁽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) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โดยรายละเอียดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นำพิจารณาจากผลแห่งการเจรจาตกลงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า ตลอดจนมูลค่าประเมินที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8. ประโยชน์ที่กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้น และเป็นการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ FTREIT อีกด้วย

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์

เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของ กองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) ทั้งนี้ สำหรับโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

10. การขออนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้จะต้องได้รับมติ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

11. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบ ความสมเหตุสมผลระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ (1) นายฮั่ว เตียง ลิม เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของ FPT และกรรมการของ FPT (2) นายเอ็ดวิน ตัน เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ของ FPIT (3) นายสมบุญ วัฒนาชัชวาล เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของ FPT และกรรมการของ FPIT และ (4) นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของ FPIT) ได้พิจารณารายละเอียด เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ผ่านการคัดเลือก วิเคราะห์ และ ประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสมแล้ว อาทิ การผ่านการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียด (Due Diligence) ทั้งในด้าน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ใบอนุญาต และสัญญาต่าง ๆ การตรวจสอบด้านความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการลงทุนเป็น การดำเนินการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ FTREIT ในการสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มเติมและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง มูลค่าการลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น จะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละ รายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงาน ที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า คณะกรรมการบริษัทของ

ผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

12. ความเห็นของกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 11.

- ไม่มี -

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

การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดังรายการต่อไปนี้

1. FPT ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งได้แก่ (1) นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย (สุวรรณภูมิ) (2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา) และ (3) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ในมูลค่ารวมทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 950.1 ล้านบาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาท) และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนดังกล่าว

2. FPIT ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งได้แก่ (1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) (2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) และ (3) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ในมูลค่ารวมทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 971.5 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาท) และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนดังกล่าว

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ