

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ FTREIT”) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ซึ่งมีการถ่ายทอดสดจากห้องประชุม 2 และ 3 ชั้น 6 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 4 เลขที่ 195 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และได้มีการบันทึกการประชุมในลักษณะสื่ออิเล็กทรอนิกส์

เริ่มการประชุม เวลา 10.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณตรีขวัญ บุญนาค ประธานกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้ที่เข้าร่วมประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทได้จัดส่งคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) พร้อมกับชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่ได้ลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้ผ่านทางอีเมล (E-mail) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะล่วงหน้าก่อนการประชุมแล้ว จากนั้น ประธานฯ ได้แจ้งเปิดการประชุม โดยได้มอบหมายให้พิสิกร คุณสริตา พฤกษ์อรุณ แนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย ที่เข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้ ซึ่งมีรายชื่อดังต่อไปนี้

กรรมการบริษัท

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1. คุณตรีขวัญ บุญนาค | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. คุณโสภณ บุญยรัตพันธุ์ | กรรมการอิสระ |
| 3. คุณฮั่ว เตียง ลิม | กรรมการ |
| 4. คุณสมบุญ วัฒนชัยวาล | กรรมการ |
| 5. คุณพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | กรรมการ |
| 6. คุณเยียน จาง, เอ็ดวิน ตัน | กรรมการ |

ผู้บริหารของบริษัท

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. คุณภูมิภากร อรุณธรรมกุล | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. คุณวริศรา เตชะกุลวิโรจน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| 3. คุณพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล
และบริหารความเสี่ยง และเลขานุการบริษัท |
| 4. คุณธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์ | ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน และการลงทุน |

ทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. คุณรัชชัย เหลืองสุรรังษี | ผู้อำนวยการอาวุโส |
|-----------------------------|-------------------|

ผู้สอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. คุณยุวณัฐ เทพทรงวัจจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต |
|-------------------------|----------------------|

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. คุณเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล | ผู้อำนวยการ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| 2. คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง | ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ | หุ้นส่วน (Partner – Financial Advisory) |
|--------------------------|---|

ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. คุณคงสิทธิ์ หันจางสิทธิ์ | รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายพาณิชย์ |
|-----------------------------|--------------------------------|

ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 1. คุณปัญญรีย์ อรรถเวทวรวิมล | ทนายความที่ปรึกษาอาวุโส (Of Counsel) |
|------------------------------|--------------------------------------|

ในการนี้ บริษัทได้จัดให้คุณวาสิตา อิศระ ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด เป็นผู้สังเกตการณ์และร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียงในการประชุมครั้งนี้

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรได้แถลงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 4 ราย นับรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 1,813,754 หน่วย และโดยการมอบฉันทะจำนวน 478 ราย นับรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 2,581,093,856 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 482 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งหมดจำนวน 2,582,907,610 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 78.6659 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 3,283,387,048 หน่วย ถือว่าครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์¹

¹ หมายเหตุ: สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและการนับผลการลงคะแนน ดังต่อไปนี้

(1) ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในครั้งนี้ ผู้เข้าร่วมการประชุมสามารถรับชมการถ่ายทอดสดรวมทั้งผลคะแนนในแต่ละวาระ ตลอดจนการประชุม ซึ่งบริษัทได้เปิดวิดีโอสาธิตวิธีการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพื่อการออกเสียงลงคะแนน และการสอบถามคำถามของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะในตอนต้นของการประชุมนี้แล้ว ซึ่งหากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ ท่านสามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-013-4322 และ 080-008-7616 ได้ตลอดเวลาระหว่างการประชุม

(2) สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในแต่ละวาระ ผู้เข้าร่วมการประชุมสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มี หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยทรัสต์เท่ากับ 1 เสียง โดยการลงคะแนน “เห็นด้วย” หรือ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพียงแบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น

(3) ในการออกเสียงลงคะแนนและนับผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุม และคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้มอบฉันทะมา โดยหากผู้มอบฉันทะไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระใดไว้ ผู้รับมอบฉันทะจะเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนสำหรับระเบียบวาระนั้น ๆ ได้ตามที่เห็นสมควร โดยการกดเข้าไปในระบบเมนูการลงคะแนนเสียง

(4) ผู้เข้าร่วมการประชุมสามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนู “ลงคะแนนเสียง” และสามารถลงคะแนนเสียงในระหว่างการเปิดให้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ โดยเมื่อมีการปิดวาระการประชุมแล้ว ผู้เข้าร่วมการประชุมจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้อีก และหากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใด ๆ ในระยะเวลาที่เปิดให้ออกเสียงลงคะแนน จะถือว่าท่านเห็นด้วยกับวาระที่นำเสนอขึ้น โดยในกรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ส่งหนังสือมอบฉันทะและได้ออกเสียงลงคะแนนในหนังสือมอบฉันทะมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนเสียงตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะของท่านในระบบเรียบร้อยแล้ว

(5) การนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มียกเว้นสิทธิออกเสียงลงคะแนน เป็นไปตามที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (“หนังสือเชิญประชุม”)

(6) การออกเสียงลงคะแนนในหนังสือมอบฉันทะที่ได้จัดส่งมาให้บริษัทแล้ว ในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสีย ซึ่งบริษัทจะนับเป็นองค์ประชุม แต่ไม่นับเป็นคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ

(ก) การลงคะแนนเสียงที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง ยกเว้นกรณี Custodian

(ข) การลงคะแนนเสียงที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาขัดกัน ยกเว้นกรณี Custodian

(7) ก่อนการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะได้สอบถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะสามารถสอบถามและแสดงความคิดเห็นโดยการพิมพ์คำถามและความคิดเห็นในหน้าต่างแชทตามที่

ได้ลาออกไปในวิดีโอสารคดีตอนต้นของการประชุม โดยท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจจะสามารถเริ่มพิมพ์คำถาม และความคิดเห็นเข้ามาทางหน้าต่างแชทได้ตั้งแต่เริ่มต้นการประชุม และบริษัทจะนำคำถามและความคิดเห็นของท่านไปตอบในวาระที่เกี่ยวข้อง

(8) การนับผลการออกเสียงลงคะแนนจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

(ก) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะคำนวณฐานคะแนนเสียงโดยนับเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ได้ออกเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง”

(ข) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะคำนวณฐานคะแนนเสียงโดยนับเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ได้ออกเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง”

(9) ในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นด้วยเป็นเอกฉันท์

(10) วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อขออนุมัติ ซึ่งจะมีการออกเสียงลงคะแนนตามขั้นตอนดังรายละเอียดข้างต้น

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT แต่ไม่เกี่ยวข้องและไม่เป็นเงื่อนไขของวาระที่ 1

ดังนั้น หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิก

(11) สำหรับผลการออกเสียงลงคะแนนของแต่ละวาระที่มีการนำเสนอเพื่อพิจารณาลงมติ บริษัทจะแจ้งผลการออกเสียงลงคะแนนของวาระดังกล่าวให้ที่ประชุมทราบภายหลังจากการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น ๆ โดยหน้าจอแสดงผลคะแนนจะแสดงผลคะแนนเป็นทศนิยม 4 หลัก และเมื่อประกาศผลการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดแล้วเสร็จ ให้ถือว่าผลการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นเป็นอันสิ้นสุด

จากนั้น ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่การพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณภูมิภากร อรุณธรรมกุล กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณภูมิภากร แถลงต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 2 - 5 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

● ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ประกอบไปด้วยที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้า จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) รวมทั้งสิ้น 9 หลัง แบ่งเป็น 21 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิตามสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้น ประมาณ 130,636 ตารางเมตร โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยเป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

● ผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้เท่ากับ 2,784,400,000 บาท โดยรายละเอียดของมูลค่าประเมินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม

● มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ ประกอบด้วย

กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

- (1) นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต
- (2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ
- (3) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

- (1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบล หนองขาม 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

และกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 95.4 และมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 2.0 ปี

อย่างไรก็ตาม FPT และ FPIT (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้จะขาย ได้ตกลงที่จะชดเชยการมีผู้เช่า หากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน หรือหากสัญญาเช่าและบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “สัญญาบริการลูกค้า”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ (“พื้นที่เช่าที่ว่าง”) ให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราตามที่ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ FTREIT ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน) ดังนั้น หากรวมการชดเชยพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวแล้ว ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีอัตราการใช้คิดเป็นร้อยละ 100

จุดเด่นของการการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้แก่การลงทุนในอาคารประเภท Built-to-Suit ขนาดใหญ่จำนวน 2 อาคาร ซึ่งจะช่วยขยายอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยในระยะยาว และอาคารประเภท Ready-Built ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีความต้องการเช่าสูง โดยเป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งจะช่วยเพิ่มเสถียรภาพของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวอร์ลด์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT โดยกองทรัสต์ FTREIT มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนที่จะมีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2 และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ การกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการนำเสนอวิธีการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อไปที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ลด์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นวอร์ลด์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นวอร์ลด์ เป็นต้น

สรุปภาพรวมการเติบโตของกองทรัสต์ FTREIT

นับแต่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ FTREIT ในปี 2560 กองทรัสต์ FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมอยู่ที่ประมาณ 30,000 ล้านบาท โดยต่อจากนั้นมา กองทรัสต์ FTREIT ได้มีการการลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่ม FPT และกลุ่มบุคคลอื่นทุกปี โดยจากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ FTREIT อยู่ที่ประมาณ 53,000 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตของทรัพย์สินเฉลี่ยร้อยละ 6.9 ต่อปี โดยมีพื้นที่เช่าทรัพย์สินสุทธิรวมประมาณ 2.4 ล้านตารางเมตร โดยหากที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ FTREIT จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 56,000 ล้านบาท และมีพื้นที่เช่าทรัพย์สินสุทธิเติบโตขึ้นเป็นประมาณ 2.5 ล้านตารางเมตร นอกจากนี้ กองทรัสต์ FTREIT ยังมีการบริหารจัดการเชิงรุกเพื่อบริหาร

จัดการทรัพย์สิน ทำให้อัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ร้อยละ 90.2 ซึ่งสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงก่อนสงครามการค้าเดือนกันยายน 2561 ที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 79.2

ทั้งนี้ ปัจจุบัน สัดส่วนทรัพย์สินที่มีการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ FTREIT อยู่ที่ร้อยละ 73 โดยภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม สัดส่วนจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 74 ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ FTREIT ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีกรอบการบริหารให้สัดส่วนการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 ต่อร้อยละ 30

เหตุผลสนับสนุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) เป็นการลงทุนในช่วงที่มีปัจจัยเชิงบวกระดับประเทศ ภายหลังจากสงครามการค้าของประเทศจีน ซึ่งนักลงทุนต่างชาติได้มีการขยายการลงทุนและฐานการผลิตจากกลยุทธ์ทางธุรกิจในการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีน (China Plus One) มายังประเทศไทย รวมถึงนักลงทุนในประเทศไทยก็มีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องในประเทศ จึงส่งผลเชิงบวกต่ออุปสงค์อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

(2) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศไทย เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูงและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ทำให้อัตราการเช่าเติบโตได้ดี

(3) มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ซึ่งทำให้สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Built-to Suit ของกองทรัสต์ FTREIT มีการเติบโตขึ้น และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์ ซึ่งทำให้สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ FTREIT เติบโตขึ้น

(4) เป็นการได้มาซึ่งผู้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้นำในหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งรวมถึงอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) และยานยนต์ ทำให้เกิดความหลากหลายในกลุ่มผู้เช่า

(5) ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT จะเติบโตขึ้นภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีความเชื่อมั่นเชิงบวกในเชิงมหภาคจากกลยุทธ์ทางธุรกิจในการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีน (China Plus One) ซึ่งทำให้นักลงทุนต่างชาติมีการขยายการลงทุนและย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นชาวจีน ชาวยุโรป หรือชาวญี่ปุ่น เป็นต้น โดยสามารถพิจารณาได้จากมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ได้มีการอนุมัติการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 ที่ผ่านมามีการอนุมัติเพิ่มขึ้นเป็น 1.14 ล้านล้านบาท ซึ่งคาดการณ์ว่า มูลค่า FDI ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2569 จะสูงกว่าปี 2568

โดยหากพิจารณามูลค่า FDI สะสมนับแต่ปี 2562 ถึงปี 2568 อุตสาหกรรมหลักที่มีการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติในประเทศไทย ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โครงสร้างพื้นฐานระบบดิจิทัลและไอที และยานยนต์ โดยสถิติหลักของนักลงทุน ได้แก่ สิงคโปร์ จีน ญี่ปุ่น และยุโรป

สำหรับมุมมองของกองทรัสต์ FTREIT จากกลยุทธ์ทางธุรกิจในการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีน (China Plus One) นั้น เดิมเมื่อเดือนกันยายนปี 2561 ช่วงก่อนเกิดสงครามการค้า ผู้เช่าทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์มีพื้นที่เช่าทรัพย์สินอยู่ที่ 268,300 ตารางเมตร โดยปัจจุบัน พื้นที่เช่าทรัพย์สินได้เติบโตขึ้นร้อยละ 76 เป็น 472,900 ตารางเมตร และผู้เช่าทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจยานยนต์มีพื้นที่เช่าทรัพย์สินเติบโตขึ้นร้อยละ 11 เป็น 363,600

ตารางเมตร โดยมีเหตุผลหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนในโรงงานผลิตอะไหล่และชิ้นส่วนต่าง ๆ สำหรับการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า (EV) ซึ่งเป็นธุรกิจสนับสนุนเพื่อให้ครบถ้วนทั้งห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) นอกจากนี้ ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) มีการเติบโตแบบก้าวกระโดดตั้งแต่ช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีการซื้อของผ่านช่องทางออนไลน์เพิ่มมากขึ้น โดยปัจจุบัน มีพื้นที่เช่าทรัพย์สินสำหรับผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจนี้ประมาณ 70,100 ตารางเมตร และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ยังมีอาคารคลังสินค้า ซึ่งมีผู้เช่าเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) ทำให้ผู้เช่าทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจนี้มีการเติบโตขึ้นภายหลังจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติม

อัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT มีการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 79.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นร้อยละ 90.2 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จากความเชื่อมั่นเชิงบวกจากกลยุทธ์ทางธุรกิจในการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีน (China Plus One) ผู้เช่าทรัพย์สินที่ขยายการลงทุนมายังประเทศไทย รวมถึงการเติบโตในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า โดยคาดว่าอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ในปีหน้าภายหลังจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติม และการเข้าทำธุรกรรมที่สำคัญอื่น จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณมากกว่าร้อยละ 90 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะสรรหาผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูง อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และ อุตสาหกรรมที่เป็น New S-Curve ให้เพิ่มมากขึ้น

ในปี 2568 ที่ BOI ได้มีการอนุมัติการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) มูลค่ารวม 1.14 ล้านล้านบาท นั้นครอบคลุมหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย ได้แก่ อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ และโครงสร้างพื้นฐานระบบดิจิทัลและไอที ซึ่งส่งผลให้เกิดอุปสงค์ในโรงงานให้เช่าในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปทุมธานี รวมถึงในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (เขต EEC) ซึ่งได้แก่จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ซึ่งสะท้อนถึงอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ที่เติบโตขึ้นจากอุปสงค์ในโรงงานให้เช่า

ในส่วนของจังหวัดปราจีนบุรี มีการเติบโตในภาคการผลิต โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์ ส่งผลให้เกิดอุปสงค์ของโรงงาน Ready-Built ให้เช่าในจังหวัดปราจีนบุรี โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนอยู่ในจังหวัดปราจีนบุรี ทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้แก่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ต่างมีการเติบโตที่ดี

ทั้งนี้ ในภาพรวม อัตราการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงงานของกองทรัสต์ FTREIT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 96.6 โดยประมาณการอัตราการเช่าโรงงานของกองทรัสต์ FTREIT ในปีหน้าภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมที่สำคัญอื่นจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 97.5

สำหรับการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้นจะพิจารณาจาก 2 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ การเติบโตของการบริโภคและธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) ในประเทศไทย หรือเรียกว่า Inbound ซึ่งพิจารณาจากดัชนีการบริโภคที่มีการเติบโตจาก 95.2 จุด ในปี 2566 เป็น 98.6 จุด ในปี 2568 และมีมูลค่าการซื้อขายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์อยู่ที่ 1.17 ล้านล้านบาท โดยอุปสงค์ของอาคารคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พื้นที่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ กรุงเทพมหานคร

อีกปัจจัยหนึ่งได้แก่การเติบโตจากการผลิตและส่งออก โดยมูลค่าการส่งออกมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามแผนภาพที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุม โดยคาดการณ์ว่ามูลค่าการส่งออกจะเติบโตขึ้นเป็น 11.7 ล้านล้านบาท ในปี 2569

โดยอัตราการเช่าทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ FTREIT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 85.6 โดยประมาณการอัตราการเช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์ FTREIT ในปีหน้าภายหลังจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมที่สำคัญอื่นจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 88.0

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ในครั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมล้วนตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ซึ่งเป็นแหล่งที่ตั้งเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยมีอัตราการเช่าที่มีการเติบโตที่ดี และเป็นศูนย์กลางของโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ อาทิ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สนามบิน รวมถึงทางหลวงและทางพิเศษ ที่ช่วยสนับสนุนการประกอบกิจการในด้านการผลิตและการขนส่งของผู้เช่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมหลักในประเทศ อาทิ อีคอมเมิร์ซ (E-commerce) อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และห้องเย็น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีอาคารคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit จำนวน 2 หลัง ซึ่งได้แก่อาคาร W17 และ W16 ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารคลังสินค้า W17 มีผู้เช่าเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 73,106 ตารางเมตร สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 1.3 ปี และผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 5 ปี โดยอาคารมีจุดเด่นคือพื้นที่ขนถ่ายสินค้า (Loading Docks) รอบอาคาร ซึ่งเหมาะสมกับธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) ที่ต้องการความสะดวกสบายและความรวดเร็ว โดยอาคารได้รับใบประกาศมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building Certificate) จาก Leed BD+C ในระดับ Gold ตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2568

ทั้งนี้ เงื่อนไขการลงทุนในอาคารคลังสินค้า W17 ประกอบด้วย การมีข้อกำหนดที่เป็นภาระผูกพันในการให้สิทธิผู้เช่าใช้พื้นที่บางส่วนของหลังคาเพื่อการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว เป็นระยะเวลาตลอดอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่ติดตั้งอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือตลอดเวลาที่ผู้เช่ายังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT ยังสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเช่าลงทุนในอาคาร W17 ด้วยเงื่อนไขดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมผล เนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินเป็นผู้เช่ารายใหญ่ซึ่งเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) และสัญญาเช่าทรัพย์สินมีการให้สิทธิในการต่อสัญญา ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าการเช่าลงทุนมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

อาคารคลังสินค้า W16 มีผู้เช่าเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจยานยนต์ มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 25,380 ตารางเมตร โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สัญญาเช่าทรัพย์สินมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 4.7 ปี และอาคารได้รับใบประกาศมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building Certificate) จาก Leed BD+C ในระดับ Silver ตั้งแต่เดือนเมษายนปี 2559

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังประกอบด้วยอาคารโรงงานประเภท Ready-Built จำนวนทั้งสิ้น 5 ยูนิต โดยมีผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์ ซึ่งประกอบธุรกิจการผลิตอะไหล่และชิ้นส่วนต่าง ๆ สำหรับยานยนต์ และมีผู้เช่าสัญชาติจีนและญี่ปุ่น และอาคารคลังสินค้า Ready-Built จำนวนทั้งสิ้น 11 ยูนิต โดยมีผู้เช่าที่

ประกอบธุรกิจในกลุ่มยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ โลจิสติกส์ เคมีภัณฑ์ และวัสดุก่อสร้าง และมีผู้เช่าสัญชาติจีน ญี่ปุ่น เยอรมัน และไทย

ตามที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีอาคารประเภท Built-to-Suit จำนวน 2 อาคาร ซึ่งมีข้อดีคือการมีอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเฉลี่ยที่สูง ทำให้ทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ของกองทรัสต์ FTREIT จะมีการเติบโตจากร้อยละ 14 เป็นร้อยละ 17 ซึ่งจะเสริมความมั่นคงของรายได้จากสัญญาเช่าระยะยาว และทำให้อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมปรับตัวสูงขึ้น

นอกจากนี้ สัดส่วนการเข้าลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ FTREIT จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 73 เป็นร้อยละ 74 ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

สำหรับสัดส่วนอุตสาหกรรมของกลุ่มผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สัดส่วนผู้เช่าในอุตสาหกรรมอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3 เป็นร้อยละ 6 และสัดส่วนผู้เช่าอุตสาหกรรมโลจิสติกส์จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8 โดยปัจจัยหลักมาจากผู้เช่าอาคาร W17 ซึ่งเป็นผู้เช่าอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และอยู่ในอุตสาหกรรมอีคอมเมิร์ซซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการเติบโต

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ FTREIT จะมีการเติบโตขึ้นเป็นประมาณ 55,723.9 ล้านบาท โดยพื้นที่ให้เช่ามีการเติบโตขึ้นเป็นประมาณ 2.5 ล้านตารางเมตร รวมถึงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 74 และสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 17 นอกจากนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ยังเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 90.2 เป็นร้อยละ 90.7 โดยรวมพื้นที่เช่าทรัพย์สินที่มีการประกันการมีผู้เช่าโดย FPT หรือ FPIT (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้เช่า

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าการเข้าลงทุนไม่เกิน 2,784,400,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าประมาณ 36,848,345,761 บาท) ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จึงจำเป็นต้องมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลล์ คอปเปอร์ แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ของหนังสือเชิญประชุม

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ คุณงามิราได้เรียนเชิญคุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ ตัวแทนจากบริษัท เบเคอร์ ทิลล์ คอปเปอร์ แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กล่าวสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

คุณกรรองกาญจน์ นพวรรณ ได้นำเสนอภาพรวมของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ประกอบด้วยอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 21 ยูนิต โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจาก FPT จำนวน 5 ยูนิต และลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าจาก FPIT จำนวน 16 ยูนิต โดยที่การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT มีแนวทางในการปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนในอนาคตโดยการเพิ่มทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการจัดหาแหล่งเงินกู้ระยะยาว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาที่ใช้ในการเข้าลงทุนโดยใช้วิธีการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งเป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการในปัจจุบัน และแผนการดำเนินงาน และการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ในอนาคต โดยพบว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV) ของกองทรัสต์ FTREIT อยู่ที่ประมาณ 3,297.93 ล้านบาท โดยเมื่อหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 13.84 ล้านบาท และหักด้วยมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,784.40 ล้านบาท จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (NPV) ที่ 499.69 ล้านบาท

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ โดยพบว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการจะเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80

ดังนั้น จากมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (NPV) ที่เป็นบวกและอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่เพิ่มขึ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ดังกล่าวที่ไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์ FTREIT ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีสภาพพร้อมใช้งานทั้งหมด โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 95.41

(2) เพิ่มโอกาสในการเติบโตของรายได้จากผู้เช่าที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว เนื่องจากผู้เช่าประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มในการเติบโตและได้รับการสนับสนุนจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ อีคอมเมิร์ซ (E-commerce)

(3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีสภาพดีและพร้อมใช้งาน ทำให้มีค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ต่ำ

(4) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม โดยตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครตอนเหนือและพื้นที่ฝั่งตะวันออกและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (เขต EEC)

(5) สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์

(6) มีการลดต้นทุนต่อหน่วยโดยการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale)

(7) มีการลดการกระจุกตัวของผู้เช่า และกระจายความเสี่ยงของรายได้ เนื่องจากผู้เช่าประกอบธุรกิจครอบคลุมหลายอุตสาหกรรม

ข้อดีของการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยกองทรัสต์ FTREIT จะมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นประมาณเดือนละ 4.64 ล้านบาท

(2) อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้นจากร้อยละ 27.73 เป็นร้อยละ 27.75

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ที่มีรายได้ในสัดส่วนที่สูง ซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่ผิดนัดชำระค่าเช่า หรือยกเลิก หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ FTREIT อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้เช่ารายใหญ่มักเป็นผู้เช่าอาคารประเภท Built-to-Suit ผู้เช่าจึงมีแนวโน้มสูงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

(2) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

(3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นอายุ

(5) ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าในทรัพย์สินบางส่วนและอัตราค่าเช่าที่ลดลงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

(6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ

(7) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การเมือง ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และโรคระบาด

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามากกว่า 30 ปี

(2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

(3) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน ทำให้สามารถประสานการทำงานกันได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

(4) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงรับผิดชอบค่าโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(5) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตกลงรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าทรัพย์สินที่ว่าง พื้นที่เช่าทรัพย์สินที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือน และพื้นที่เช่าทรัพย์สินที่มีค่าเช่าตามสัญญาเช่าต่ำกว่าค่าเช่าที่รับประกัน เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันว่าเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปอย่างเหมาะสมหรือไม่ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยที่ปรึกษาต่าง ๆ และคณะกรรมการของบริษัทเป็นอย่างดีก่อนที่จะมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการโดยครบถ้วนแล้ว

ดังนั้น จากการพิจารณาข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

จากนั้น คณะกรรมการ ได้สรุปสาระสำคัญของการเข้าทำรายการ และกำหนดการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้สอดคล้องกับความเชื่อมั่นเชิงบวกจากกลยุทธ์ทางธุรกิจในการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีน (China Plus One) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ของอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่มีความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูง สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

(2) การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ที่ประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์ และมีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าที่สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ประมาณร้อยละ 70 ต่อร้อยละ 30 นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ยังประกอบด้วยทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ซึ่งมีคุณภาพสูง มีผู้เช่าหลักเป็นผู้นำในธุรกิจอีคอมเมิร์ซและมีอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ยาว ซึ่งจะช่วยเสริมความมั่นคงของรายได้ในระยะยาว และทำให้อายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเฉลี่ยของกองทรัสต์ FTREIT ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงเป็นการขยายฐานผู้เช่าคุณภาพของกองทรัสต์ FTREIT ในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตสูง เช่น ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ไฟฟ้า

(3) การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งประโยชน์ตอบแทนมีการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน

กำหนดการที่สำคัญเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 โดยในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 นี้ กองทรัสต์ FTREIT ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

สำหรับกำหนดการการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทยอยเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่ง หรือบางรายการก่อน หรือลงทุนในทรัพย์สินทุกรายการในคราวเดียว โดยจะพิจารณาจากความพร้อมของทรัพย์สินดังกล่าว โดยในเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จในช่วงเดือนกันยายน 2569 ถึงเดือนมกราคมของปี 2570

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขและ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใด ๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น หรือทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด จึงสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 6 - 7

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดที่นำเสนอ โดยมีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุน กล่าวคือ สำหรับมูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้นเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

นอกจากนั้น การลงทุนในครั้งนี้สำหรับอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) ที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 1 หลัง มีข้อกำหนดเป็นภาระผูกพันในการลงทุนกับผู้จะขาย โดยต้องให้สิทธิผู้จะขายใช้พื้นที่บางส่วนของหลังคาของอาคารคลังสินค้านั้น เพื่อการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว โดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นระยะเวลาตามอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่ติดตั้งอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือตลอดเวลาที่ผู้จะขายยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนทางกองทรัสต์ FTREIT ยังคงสงวนสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือที่ไม่ได้ติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ FTREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไขดังกล่าว ประกอบกับประโยชน์ที่กองทรัสต์ FTREIT คาดว่าจะได้รับการเข้าลงทุนในอาคารหลังดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้ในภาพรวม กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง นอกจากนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับผู้เช่าที่มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง เป็นผู้นำในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) ของประเทศไทย ซึ่งจะช่วยสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาเห็นสมควรให้ลงทุนในอาคารหลังนี้พร้อมกับเงื่อนไขดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ แม้พื้นที่บางส่วนจะไม่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน แต่ทรัพย์สินที่จะลงทุนอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ของภาคการผลิตและโลจิสติกส์ของประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความมั่นใจในการที่จะหาผู้เช่าเข้ามาในภายหลังได้หลังจากการเข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งแผนการตลาดที่ชัดเจนต่อทรัสต์สำหรับแต่ละทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่ามีแผนที่จะหาผู้เช่าได้ภายในระยะเวลาที่ผู้ขายตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อที่จะจัดหาผู้เช่าเข้ามาในทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ของหนังสือเชิญประชุมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนครั้งนี้

ความเห็นของทรัสต์

เพื่อประกอบการพิจารณาวาระนี้ คณะกรรมการ ได้เรียนเชิญคุณธวัชชัย เหลืองสุรังษี ผู้อำนวยการอาวุโสจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ให้ความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

โดยคุณธวัชชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้น แม้จะมีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภทของทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่มีทรัพย์สินที่เป็นอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 1 หลัง มีข้อกำหนดเป็นภาระผูกพันในการเข้าลงทุนกับผู้ขาย โดยต้องให้สิทธิผู้ขายใช้พื้นที่บางส่วนของหลังคาของอาคารคลังสินค้านั้น เพื่อการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำหน่ายให้ผู้ขายย่อยในอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว โดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นระยะเวลาตามอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่ติดตั้งอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือตลอดเวลาที่ผู้ขายยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้ผู้ขายย่อยในอาคารดังกล่าว นอกจากนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งก่อนการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำส่งแผนการตลาดที่ชัดเจนต่อทรัสต์สำหรับแต่ละทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าเป็นการเฉพาะ เพื่อให้มีผู้เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ขายตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากแผนการตลาดดังกล่าว หากแผนไม่บรรลุผลด้วย

จากข้อกำหนดที่เป็นภาระผูกพันกับผู้ขายในการเข้าลงทุนของทรัพย์สินบางส่วนตามที่กล่าวแล้วนั้น ประกอบกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้มีการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ซึ่งก็คือ FPT และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติในวาระนี้

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 รายแล้ว อีกทั้งในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นี้ ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุม รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในลำดับถัดมา ประธานฯ ได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือมีความคิดเห็นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะสอบถามดังต่อไปนี้

1. คุณวีรพันธ์ พูลเกษ ผู้รับมอบฉันทะจาก UBS AG Singapore Branch - For Clients' Accounts สอบถามว่า อาคารคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกี่ปี

คุณภูมิภากร ชี้แจงว่า ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 2 หลัง ซึ่งได้แก่ อาคาร W17 และอาคาร W16 โดยสำหรับอาคาร W17 ซึ่งมีผู้เช่าเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce) ผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน 5 ปี โดยมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 5 ปี โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับแรกอยู่ที่ 1.3 ปี และสำหรับอาคาร W16 ซึ่งมีผู้เช่าเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจยานยนต์ มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน 4.7 ปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

2. คุณธีรวัฒน์ ทวีแสงสกุลไทย ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า จากการที่ทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ FTREIT (AUM) เติบโตเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 6.9 ต่อปี ในขณะที่ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) มีการเติบโตที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดเกณฑ์การเพิ่มขึ้นของประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU accretion) ขึ้นต่ำในการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินหรือไม่ และสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งมีการประมาณการการเพิ่มขึ้นของประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่ร้อยละ 0.22 ถือว่าผ่านเกณฑ์หรือไม่ อย่างไร

คุณภูมิภากร ชี้แจงว่า ในการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยสนับสนุน 5 ประการ ตามที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุม รวมถึงภาพรวมเศรษฐกิจ ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และกลุ่ม

ลูกค้า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งเป้าหมายให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสร้างประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่สูงขึ้น ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับการพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (LTV) ด้วย ซึ่งต้องพิจารณาให้อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ภายใต้กรอบการบริหารจัดการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดไว้ ดังนั้น หากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมส่งผลให้ LTV ของกองทรัสต์ FTREIT สูงกว่ากรอบการบริหารจัดการที่กำหนดไว้ กองทรัสต์ FTREIT อาจพิจารณาเพิ่มทุนโดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT จะมีการจัดทำประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) เพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มทุนทุกครั้ง

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (LTV) หมายถึง อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย อาทิ เงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ ซึ่งต้องมีการจ่ายดอกเบี้ย ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยกำหนดกรอบ LTV ที่ต้องการจะรักษาไว้ที่ประมาณร้อยละ 26 ถึงร้อยละ 30 ซึ่งเป็นกรอบที่คำนึงถึงการเติบโตและการบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ FTREIT

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบอำนาจมีคำถามหรือมีความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้นำเสนอทุกประการ โดยได้นำเสนอเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า วาระที่ 1 ไม่ได้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องหรือเป็นเงื่อนไขของวาระที่ 2 และวาระ 3 ดังนั้น หากที่ประชุมมีมติอนุมัติวาระที่ 1 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์ FTREIT จะยังคงสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ตราสาร และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ตามรายละเอียดที่ได้มีการนำเสนอต่อที่ประชุม

การลงมติ

วาระที่ 1 นี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มีความเสี่ยงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ของหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	1,653,483,456	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9757
ไม่เห็นด้วย	5,802	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0004
งดออกเสียง	395,511	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0239
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ บริษัทได้นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และ FPT ซึ่งรวมจำนวนทั้งสิ้น 929,651,049 หน่วย

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมเพิ่มเติมจำนวน 6 ราย ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมจำนวน 628,208 หน่วย ทำให้ในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 488 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 2,583,535,818 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 78.6851 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ FTREIT

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระที่ 2 ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา

ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านี้แล้วได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณภูมิภา เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณภูมิภา แถลงต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 10 - 12 และ**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์หลักของการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ได้แก่

- (1) เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอในวาระที่ 1 และ/หรือ
- (2) เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ
- (3) เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570

โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะมีจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย

เมื่อรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นับกับหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 3,283,387,048 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,387,048 หน่วย

โดยการกำหนดจำนวนและราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะกำหนดจากภาระหนี้ที่จะครบกำหนด และ/หรือ ภาระหนี้ที่เกิดจากมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ
- (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ของหนังสือเชิญประชุม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 (Pro-forma) ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด พบว่ากำไรจากการลงทุนสุทธิ (Net Investment Income) ก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยไม่รวมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ที่ 2,847 ล้านบาท และหลังการเพิ่มทุน ซึ่งรวมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กำไรจากการลงทุนสุทธิ (Net Investment Income) จะเพิ่มขึ้นเป็น 3,012 ล้านบาท ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ก่อนการเพิ่มทุนเท่ากับ 0.7837 บาทต่อหน่วย และภายหลังจากการเพิ่มทุนจะเพิ่มขึ้นเป็น 0.7854 บาทต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (LTV) ภายหลังจากเพิ่มทุนจะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.73 เป็นร้อยละ 27.75 ซึ่งสอดคล้องกับกรอบของอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจจะรักษาไว้ที่ประมาณร้อยละ 26 ถึงร้อยละ 30 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ FTREIT

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 11

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ได้นำเสนอทุกประการ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการใช้เงินดังกล่าวในการชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง รวมถึงเป็นการส่งเสริมความสามารถในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ความเห็นของทรัสต์

เพื่อประกอบการพิจารณาการนี้ คุณภูมิภากร ได้เรียนเชิญคุณธวัชชัย เหลืองสุรรังษี ผู้อำนวยการอาวุโสจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ให้ความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้

โดยคุณธวัชชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอนี้สามารถดำเนินการได้ โดยจะต้องมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2563 โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่อนุญาตให้ดำเนินการ

ในลำดับถัดมา ประธานฯ ได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือมีความคิดเห็นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้รับมอบฉันทะสอบถามดังต่อไปนี้

1. คุณวีรพันธ์ พูลเกษ ผู้รับมอบฉันทะจาก UBS AG Singapore Branch - For Clients' Accounts สอบถามว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการชำระหนี้ ซึ่งอาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง ขอทราบว่าจะผลตอบแทนจะลดลงเท่าไร

คุณภูมิภากร ชี้แจงว่า ตามรายละเอียดที่ได้มีการนำเสนอต่อที่ประชุมและภายใต้สมมติฐานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ที่จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุด ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) จะเพิ่มขึ้นจาก 0.7837 บาทต่อหน่วย เป็น 0.7854 บาทต่อหน่วย

เมื่อไม่มีท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดมีคำถามหรือมีความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้นำเสนอทุกประการ

การลงมติ

วาระที่ 2 นี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	2,583,158,645	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9854
ไม่เห็นด้วย	377,173	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0146
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณามติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คณะกรรมการ แถลงต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณามติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 12 - 16 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ในการนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายก่อน จากนั้น หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสิทธิ จึงจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อ

หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (Oversubscription) โดยจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญญาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่อาจจะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญญาอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้ระบุในหน้าที่ 13 ของหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 2 หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 และจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร บริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควรตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรก่อนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามที่เห็นสมควร

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าว รวมถึงการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยจะดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อไป และภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อมีการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิด

ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใด ๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับทรัพย์สินเพิ่มขึ้น หรือทำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่อย่างใด จึงสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 15

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควรพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่ได้นำเสนอข้างต้น เพื่อให้การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดำเนินการเสร็จลุล่วงได้อย่างครบถ้วนตามกระบวนการที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาซึ่งประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT

ความเห็นของทรัสต์

เพื่อประกอบการพิจารณาวาระนี้ คุณภูมิภากร ได้เรียนเชิญคุณธวัชชัย เหลืองสุวรรังษี ผู้อำนวยการอาวุโสจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ให้ความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้

คุณธวัชชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการมอบอำนาจให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอสามารถดำเนินการได้ โดยได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้ว จะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ในลำดับถัดมา ประธานฯ ได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือมีความคิดเห็นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสอบถามดังต่อไปนี้

1. คุณสุรัชย์ อัครปริชา ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงประมาณการเดือนที่จะทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และอัตราส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

คุณภูมิภากร ชี้แจงว่า กำหนดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับดำเนินการขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งปัจจุบัน กำหนดไว้ที่เดือนกันยายน 2569 และหลังจากนั้นจะขึ้นอยู่กับพิจารณาอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

คุณคงสิทธิ์ หันจางสิทธิ์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า อัตราส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายสุดท้าย โดยหากอ้างอิงจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายสูงสุดที่ไม่เกิน 182,000,000 หน่วย อัตราส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะอยู่ที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 0.0554 หน่วยทรัสต์ใหม่ ซึ่งเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเท่านั้น

2. คุณพรทิพา วุฒิวิมล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงคาดการณ์ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

คุณพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยงและเลขานุการบริษัท ชี้แจงว่า การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการได้นำเสนอต่อที่ประชุม โดยจะสามารถกำหนดได้ภายหลังได้รับอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ทำการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยคาดว่าจะสามารถกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ในช่วงเดือนพฤศจิกายนถึงเดือนธันวาคม 2569

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือมีความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ โดยมีรายละเอียดตามที่ได้นำเสนอทุกประการ

การลงมติ

วาระที่ 3 นี้จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ได้มีการนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	2,583,158,645	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9854
ไม่เห็นด้วย	377,173	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0146
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดเพิ่มเติมหรือสอบถามเรื่องอื่นใดเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะเสนอวาระอื่นใดเพิ่มเติม เลขานุการบริษัท จึงรวบรวมคำถามที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเพื่อพิจารณาชี้แจงและตอบในช่วงนี้ ดังต่อไปนี้

1. คุณอรรถกร ขวณาฤกษ์รัตน์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประเมินผลกระทบจากการย้ายฐานการผลิตยานยนต์ของประเทศญี่ปุ่นหรือไม่ อย่างไร

คุณกมลกร ชี้แจงว่า ผู้ผลิตยานยนต์สัญชาติญี่ปุ่นได้ตั้งฐานการผลิตยานยนต์ในประเทศไทยมานานกว่า 30 ปี โดยมีการสร้างระบบห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ที่มีความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ มีการตั้งโรงงานผลิตอะไหล่และชิ้นส่วนต่าง ๆ สำหรับยานยนต์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของผู้ผลิตยานยนต์ นอกจากนี้ ในช่วง 30 - 40 ปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีความพร้อมด้านแรงงานฝีมือ (Skilled Labor) ซึ่งบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจยานยนต์มีการเรียนรู้และปรับปรุงคุณภาพและทักษะมาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีโครงสร้างพื้นฐานและนิคมอุตสาหกรรมที่รองรับอุตสาหกรรมยานยนต์ได้อย่างครบวงจร ซึ่งทำให้ในระยะปานกลางถึงระยะยาว การย้ายฐานการผลิตจากประเทศไทยไปยังประเทศอื่นอาจมีข้อจำกัดเรื่องห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) และทักษะฝีมือของบุคลากร ซึ่งสะท้อนได้จากความเห็นของผู้ผลิตยานยนต์หลากหลายรายที่เห็นว่าคุณภาพของยานยนต์ที่ประกอบในประเทศไทยมีคุณภาพที่สูงกว่าประเทศอื่น

กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าทรัพย์สินที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์คิดเป็นร้อยละ 18 ของค่าเช่ารวมทั้งหมด ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรป เช่น เยอรมัน เป็นต้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีผู้เช่าสัญชาติจีนซึ่งประกอบธุรกิจการผลิตอะไหล่และชิ้นส่วนต่าง ๆ สำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (EV) เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี ผู้เช่าของกองทรัสต์ประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายอะไหล่และชิ้นส่วนยานยนต์ที่ใช้ได้กับทั้งรถยนต์สันดาปและรถยนต์ไฟฟ้า (EV) จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการผลัดเปลี่ยนตลาดเป็นยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ทำให้ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ยังคงเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT และประกอบกิจการต่อไปได้อย่างแข็งแกร่งและต่อเนื่อง

2. คุณวีรพันธ์ พูลเกษ ผู้รับมอบฉันทะจาก UBS AG Singapore Branch - For Clients' Accounts สอบถามว่า หากผู้เช่าอาคาร W17 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 1.3 ปี ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ FTREIT จะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารคลังสินค้าให้เป็นอาคารคลังสินค้าแบบ Ready Built ได้หรือไม่ และคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเท่าไร

คุณกมลกร ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วิเคราะห์แล้วเห็นว่าผู้เช่ามีโอกาสสูงในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอาคาร W17 ออกไปอีก 5 ปี เนื่องจากผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้นำในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) ได้ใช้อาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวเป็นศูนย์กระจายสินค้าหลักของผู้เช่า รวมถึงผู้เช่าได้มีการลงทุนในระบบการคัดแยกสินค้าแบบอัตโนมัติ (Automatic Sorting System) ในมูลค่าสูง ทำให้ผู้เช่ามีแผนที่จะใช้ทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปอย่างต่อเนื่อง และมีโอกาสในการย้ายฐานการประกอบกิจการค่อนข้างต่ำ

ในการบริหารจัดการความเสี่ยงในกรณีนี้ที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น ผู้จะขายทรัพย์สินได้ คำนึงถึงประเด็นดังกล่าวตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างอาคารคลังสินค้านี้แล้ว ดังนั้น หากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถปรับเปลี่ยนอาคารคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ดังกล่าวให้เป็นอาคารคลังสินค้าทั่วไป หรือคลังสินค้าที่เก็บรักษาสินค้าไว้ในอุณหภูมิห้องปกติ (Ambient Warehouse) ได้ โดยเพียงต้องดำเนินการกันพื้นที่เพิ่มเติม รวมถึงลักษณะของอาคาร W17 ในปัจจุบันยังมีพื้นที่ขนถ่ายสินค้า (Loading Docks) ที่สอดคล้องกับการเป็นคลังสินค้าทั่วไปหรือคลังสินค้าที่เก็บรักษาสินค้าไว้ในอุณหภูมิห้องปกติ (Ambient Warehouse) ทั่วไป จึงไม่ต้องมีการดำเนินการเพิ่มเติมมากกว่าที่ควร โดยในส่วนของประมาณการค่าใช้จ่ายนั้น จากการออกแบบ

คาดว่าจะใช้เงินทุนประมาณ 40 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มองว่าโอกาสที่ผู้เช่าจะพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นมีน้อย

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้รับมอบฉันทะ ทรัสต์ ที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง และผู้เข้าร่วมการประชุมทุกท่าน ที่ได้สละเวลามาร่วมการประชุม และกล่าวปิดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT เมื่อเวลาประมาณ 11.49 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายตรีวิทย์ บุญนาค)

ประธานที่ประชุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้บันทึกรายงานการประชุม



(นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา)

เลขานุการบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์