



รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ครั้งที่ 1/2567

ประชุมเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร
กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนประชุม

คุณบัวบุชา ปุณณนันทน์ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้เป็นพิธีกรในที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม
FUTUREPF”) และชี้แจงต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2567 (“ที่ประชุม”) ว่าการประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้จะมีการบันทึกภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวพร้อมเสียง ตลอดระยะเวลา
การประชุม

จากนั้น พิธีกรได้แนะนำ บริษัทจัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บุคคลซึ่งจะเข้าเป็นทรัสต์
เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FUTURETR”) ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย รวมไปถึง
ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

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

คุณพรชิต พลอยกระจำง	รองกรรมการผู้จัดการ และเป็นประธานในที่ประชุม
คุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส	ผู้อำนวยการ
คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ

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

คุณรณยุทธ ศรีโชติกุล	กรรมการบริษัท
คุณจิตตินันท์ หวังหลี่	กรรมการผู้จัดการร่วมฯ
คุณสุชาย วัชชภัยกุล	กรรมการผู้จัดการร่วมฯ

3. **ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ดูแลผลประโยชน์)**

คุณมานพ ผากา	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส
--------------	-----------------------



4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ทริสตี)

คุณไพรัช มิคะเสน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

5. บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงิน)

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการ

6. บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) (ที่ปรึกษาทางการเงิน)

คุณธีรภัทร เกษมพันธ์กุล รองกรรมการผู้จัดการ

7. บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด (ที่ปรึกษากฎหมาย)

คุณเบญจพร พุทธินันท์ Partner

8. บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช กรรมการ

9. บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด (ผู้สอบบัญชี)

คุณศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต หุ้นส่วน

พิธีกรแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัท ไอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการควบคุมระบบการประชุม จะรับหน้าที่เกี่ยวกับการลงทะเบียนและการบันทึกคะแนน

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประชุมในวันนี้ ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุน มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และผู้ถือหน่วยลงทุน ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ของกองทุนรวม จึงจะครบองค์ประชุม

ณ เวลา 14.02 น. พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 32 ราย ถือหน่วยลงทุน รวมกัน 1,302,556 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 115 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกัน 386,145,965 หน่วย รวมผู้ถือหน่วย ลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งหมด 147 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 387,448,521 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 73.1634 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดเท่ากับ 529,566,100 หน่วย) จึงครบเป็นองค์ประชุมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ กากับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)



ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญคุณพรชิต พลอยกระจ่าง รองกรรมการผู้จัดการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) เปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ครั้งที่ 1/2567

ประธานฯ กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่สละเวลาเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ และแถลงว่า เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้ามาร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมแล้ว จึงขอเริ่มเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2567

ก่อนเริ่มการพิจารณาวาระของที่ประชุม พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ตามรายละเอียดดังนี้

1. เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนและยกมือโดยจะมีเจ้าหน้าที่ของ BBLAM ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
2. สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
3. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน ซึ่ง BBLAM จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
5. ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุนามการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมาย หรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ



6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว BBLAM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
7. ก่อนการสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระแล้ว ท่านผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ภายหลังแต่ละวาระ โดยกรรณายกมือและแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกรายงานการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
8. ขอสงวนสิทธิพิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่นำเสนอ โดยหากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ และหากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอ ในครั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิพิจารณาชี้แจงเพิ่มเติมในภายหลังจากการพิจารณาทุกวาระแล้วเสร็จ หรือผ่านทางเว็บไซต์ของกองทุนรวม

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมตามที่พิธีกรได้ชี้แจงข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF คุณจันทกานต์ จุฑารัตนกุล ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 3 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
โดยในวาระที่ 1 จะมีวาระย่อย 4 วาระ ได้แก่
- วาระที่ 1.1** พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT
- วาระที่ 1.2** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- วาระที่ 1.3** พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 1.4** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)
- วาระที่ 3** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)



โดยที่วาระที่ 1.1 ถึงวาระที่ 1.4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตาม วาระที่ 1.1 ถึงวาระที่ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านั้น ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 1 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของวาระที่ 2 หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตาม วาระที่ 1.1 ถึงวาระที่ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

จากนั้น พิธีกรนำที่ประชุมเข้าสู่การพิจารณาวาระการประชุมตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ดังต่อไปนี้

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

วาระที่ 1.1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ชี้แจงว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม

การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT

2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม

การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ในครั้งนี้ มีที่มาและเหตุผล ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม การแปลงสภาพกองทุนรวม



เป็นกองทรัสต์จะเป็นการสร้างโอกาสให้ผู้ถือหน่วยในกองทุนรวมมีโอกาสลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตในด้านทรัพย์สิน และผลตอบแทน

- (2) กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ทำให้เป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงิน
- (3) เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุน ตลอดจนจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ รวมทั้งมีทางเลือกในการลงทุนได้หลากหลายรูปแบบตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทำให้ช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม

สรุปรายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT มีรายละเอียดตามรูปภาพที่ปรากฏด้านล่างนี้



ทั้งนี้ ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT กองทรัสต์ FUTURERT จะมีสิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) ซึ่งจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF พิจารณาต่อไปในวาระที่ 2 ทั้งนี้ บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ FUTURERT ภายหลังจากการแปลงสภาพ ได้แก่ BBLAM ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม FUTUREPF ในปัจจุบันจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)



โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (“**ทรัสต์**”) แทนที่ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม FUTUREPF ในปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัท รัชสิตพลาซ่า จำกัด (“**รัชสิตพลาซ่า**”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม FUTUREPF จะยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FUTURERT เช่นเดิม

นอกจากนี้ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT มีที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด เป็นที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน อีกทั้งมี บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะเริ่มดำเนินการได้โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การแปลงสภาพกองทุนรวม
- (2) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“**ประกาศ ทจ. 34/2559**”) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

โดยเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมแล้ว บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ซึ่งจะดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป

อนึ่ง กองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ FUTURERT ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยจะเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ ในการนี้ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ FUTURERT โดยทรัสต์จะเป็นผู้มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 1** และ **เอกสารแนบ 2** ของหนังสือเชิญประชุม



1) **ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT**

ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวมทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวมที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
 - (2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
 - (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม
- (เรียกว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

2) **เงื่อนไขในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF จากการแปลงสภาพให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT**

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ บริษัทจัดการจะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในเรื่องนี้
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
- ที่มาของแหล่งเงินทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

3) **การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

บริษัทจัดการเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ เป็นจำนวนแน่นอน เช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทุนรวม FUTUREPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 529,566,100 หน่วย

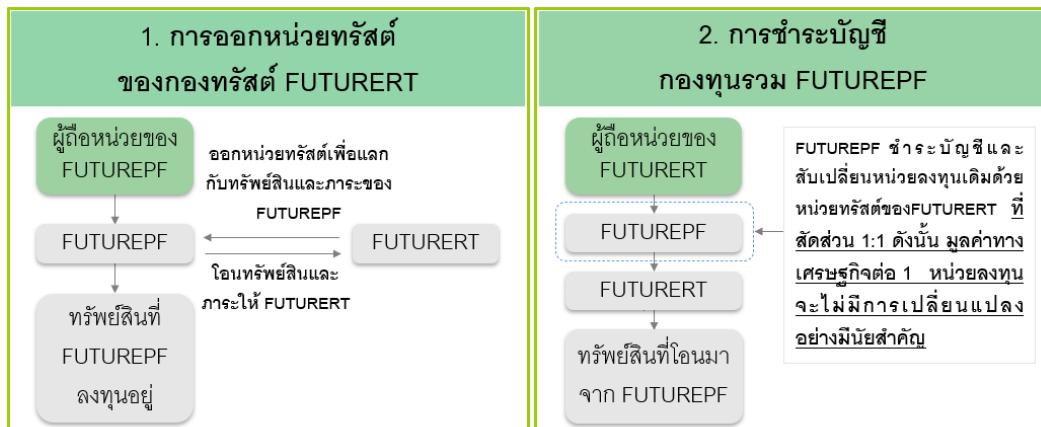


4) การเลิกกองทุนรวม FUTUREPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

ในการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่อย่างใด

ทั้งนี้การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และการชำระบัญชีของกองทุนรวม FUTUREPF มีรายละเอียดตามรูปภาพที่ปรากฏด้านล่างนี้



ผู้ถือหน่วยของ FUTUREPF หมายถึง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ FUTUREPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของ FUTURERT

หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น



5) ภาษีจากเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน¹

มีความเหมือนและแตกต่างระหว่างภาวะภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และภาวะภาษีจากประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้อยู่ในประเทศไทย: หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ ผู้มีได้อยู่ในประเทศไทย: หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้อยู่ในประเทศไทย: หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ ผู้มีได้อยู่ในประเทศไทย: หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> ประกอบกิจการในประเทศไทย ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 บริษัทต่างประเทศที่ได้ประกอบกิจการในไทย ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> ประกอบกิจการในประเทศไทย ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) บริษัทต่างประเทศที่ได้ประกอบกิจการในไทย ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

6) ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)²

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 บริษัทต่างประเทศที่ได้ประกอบกิจการในไทย : ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 บริษัทต่างประเทศที่ได้ประกอบกิจการในไทย : ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

7) การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

¹ ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนธันวาคม 2566

² ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนธันวาคม 2566



เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

8) ระยะเวลาตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** ของหนังสือเชิญประชุม

โดยบริษัทจัดการได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม และการเลิกและการชำระบัญชีกองทุนรวม ปรากฏใน**เอกสารแนบ 7** ของหนังสือเชิญประชุม

9) สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ

ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว³ อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย

ทั้งนี้ หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ยังไม่มีผลใช้บังคับใช้ **บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ** โดยพิจารณาใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือใช้แหล่งเงินทุนอื่นใดเพื่อดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ อนึ่ง ในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ได้ในหนังสือเชิญประชุม

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ FUTURERT เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

³ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566



ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมา ที่มาของแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน จะรวมถึงการพิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค้ำประกันการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ ซึ่งรวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ ข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้



ความเห็นของบริษัทจัดการ

ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF

บริษัทจัดการได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น ประกอบกับตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องโอนทรัพย์สินให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นับตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในกรณีนี้ แม้ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยังไม่มีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่พร้อมกับการแปลงสภาพในครั้งนี้ แต่หากผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในอนาคตผ่านกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) ตามที่จะเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 2 โดยโอกาสดังกล่าวจะเป็นโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีและมีคุณภาพสูง อันเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์ FUTURERT มีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์ FUTURERT มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FUTURERT และในกรณีที่มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต จะสามารถขยายฐาน



ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT อันเป็นการเพิ่มเสถียรภาพและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น กองทุนรวมจะยังคงได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ ซึ่งหากบริษัทจัดการพิจารณาให้กองทุนทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงินต่าง ๆ หรือแหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์นั้น สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ ทั้งนี้ หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว การกู้ยืมเงินดังกล่าวอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทจัดการซึ่งจะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ โดยที่บริษัทจัดการจะได้พิจารณาเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้น โดยอัตราดอกเบี้ยจะต้องอยู่ในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของผู้กู้ในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) อีกทั้งผู้ที่จะมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม จึงเห็นว่า ธุรกรรมดังกล่าวไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทุนทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมเสียประโยชน์

ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยน

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT (Swap Ratio) ในครั้งนี้จะทำให้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม FUTUREPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม FUTUREPF ให้กับกองทุนทรัสต์ FUTURERT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT ซึ่งอัตราดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิหรือความเสี่ยงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว การกู้ยืมเงินของกองทุนทรัสต์เพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียม ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ในกรณีข้างต้น ประกอบกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติ โดยความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 8 ของหนังสือเชิญประชุม



นอกจากนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ FUTURERT และแจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ลำดับต่อไป พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช กรรมการจากบริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการนี้ คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ได้กล่าวสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม และหากกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคต น่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ และควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อประกอบการในอนาคตของกองทุนรวม ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้สรุปข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

- 1) เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์ FUTURERT จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 3) สิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ
- 4) ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)



ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการ
- 2) กองทุนรวมอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ต่างจากเดิม
- 3) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน
- 4) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนลดลง (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
- 4) ความเสี่ยงในการขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเข้าให้กองทรัสต์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคาร
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการ ได้
- 6) ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม โดยอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 3 กรณี สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2/3/}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/4/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	5.41%	17.32
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	5.21%	17.03
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี	6.16%	19.48

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU (กรณีที่ 1 – 2: 18 ปี / กรณีที่ 3: 21 ปี) นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในวันที่ 1 กันยายน 2567



2/ IRR คำนวณบนสมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 11.26 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) โดยปรับอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมีค่า IRR อยู่ระหว่างร้อยละ 4.86 – 5.94 ร้อยละ 4.65 – 5.75 และ ร้อยละ 5.56 – 6.72 ตามลำดับ

4/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยปรับอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมี DPU อยู่ระหว่าง 16.52 – 18.13 บาทต่อหน่วย 16.23 – 17.84 บาทต่อหน่วย และ 18.36 – 20.63 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

จากอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 3 (กรณีแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ และใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าสำหรับปี 2585 – 2587) จะสูงกว่ากรณีที่ 1 และ 2 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ในอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ พร้อมทั้งการได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าอีกครั้ง ก่อนที่จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2584

อนึ่ง ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการยังมีได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ดี ทางบริษัทจัดการได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากบริษัทจัดการเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น ในขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน



ลำดับถัดมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) คุณสุภศักดิ์ จุลละศร ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระพิเศษในครั้งนี้ มีสาเหตุอันเนื่องมาจากเงื่อนไขของสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่จะได้รับหากมีการดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ภายในปี 2567 ใช่หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้ชี้แจงว่า การได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมเป็นสาเหตุหนึ่งของการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระพิเศษในครั้งนี้

หากไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทุนรวมจะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 487 ล้านบาท ด้วยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม จะช่วยให้กองทุนรวมสามารถลดค่าใช้จ่ายได้ประมาณร้อยละ 95 ของค่าใช้จ่ายที่จะต้องเสียเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในส่วนของสิทธิประโยชน์ด้านค่าธรรมเนียม ณ ขณะเวลาจัดการประชุม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ยังไม่มีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม คณะรัฐมนตรีได้มีมติรับรองร่างกฎกระทรวงในเรื่องดังกล่าว เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ผ่านมา ขณะนี้ จึงอยู่ในระหว่างกระบวนการออกกฎหมายเพื่อบังคับใช้ต่อไป ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่ากระบวนการออกกฎหมายจะแล้วเสร็จภายในปี 2567 นี้ อย่างไรก็ตาม หากกระบวนการออกกฎหมายดังกล่าวไม่แล้วเสร็จภายในปี 2567 กองทุนรวมจะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 72 ล้านบาท

ทั้งนี้ คุณสุภศักดิ์ จุลละศร ได้เสนอแนะว่าบริษัทจัดการควรระบุจำนวนค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวมหากกองทุนรวมไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม รวมทั้งควรระบุจำนวนค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมจะได้ลดหย่อนอันเนื่องมาจากการได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวให้ชัดเจนในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการตัดสินใจและการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ คุณสุภศักดิ์ จุลละศร ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า หากกองทุนรวมไม่ได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ กองทุนรวมจะไม่สามารถรับสิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก”) ตามที่รังสิตพลาซ่าได้เสนอให้แก่กองทุนรวมใช่หรือไม่ และการที่รังสิตพลาซ่าได้เสนอสิทธิดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมโดยไม่คิดค่าตอบแทนเป็นการสร้างแรงจูงใจให้กองทุนรวมดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ใช่หรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้ชี้แจงว่า ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม กล่าวคือ หากกองทุน



รวมต้องการจะรับสิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าว ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องมีมติอนุมัติวาระที่ 1.1 นี้

อีกทั้ง การที่รังสิตพลาซ่าได้เสนอสิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงเจตนากรณีที่ดีของรังสิตพลาซ่า และหากที่ประชุมมีมติอนุมัติ การรับสิทธิในการขยายระยะเวลาดังกล่าวในวาระที่ 2 กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิ ดังกล่าวแก่รังสิตพลาซ่า ณ วันทำสัญญา อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ตั้งแต่ปี 2585 เป็นต้นไป และผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้หรือไม่ใช้สิทธิดังกล่าวก็ได้เมื่อพิจารณา ถึงความเหมาะสมและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับ ค่าเช่ารายเดือนที่จะต้องชำระสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปในปี 2585 – 2587 ต่อไป ในวาระที่ 2

อนึ่ง คุณสุภศักดิ์ จุลละสร ได้สอบถามเพิ่มเติมว่าค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ตามเอกสารแนบ 2 ของหนังสือเชิญประชุม หน้าที่ 14 ที่ระบุว่าจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นอัตราสูงสุดที่กองทรัสต์จะต้องชำระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ แต่อัตรา ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราดังกล่าวใช่หรือไม่

คุณจุลจักร โอบานูรักษ์ บริษัทจัดการ ได้ชี้แจงว่า อัตราดังกล่าวเป็นอัตราสูงสุดที่กองทรัสต์จะต้องชำระ ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามอัตราที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราสูงสุดที่ระบุ ไว้ดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าใจ

- (2) คุณจินพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทุนรวมจะได้รับ สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ในขณะที่เดียวกัน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวเช่นเดียวกันหรือไม่

คุณจุลจักร โอบานูรักษ์ บริษัทจัดการ และคุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ร่วมกัน ชี้แจงว่า หากกองทุนรวมดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ภายในปี 2567 กองทรัสต์จะได้รับสิทธิ ประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว โดยจะได้รับยกเว้นภาษีและลดหย่อนค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ในขณะที่เดียวกัน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมไม่ได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ภายในปี 2567 กองทุนรวม จะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพประมาณ 487 ล้านบาท และ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจถูก เก็บภาษีจากรายได้ที่เกิดขึ้นจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากหากพิจารณา กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กรมสรรพากรอาจพิจารณาว่าเงินได้ดังกล่าวเป็นเงินได้จากการขายหลักทรัพย์ นอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีภาระทางภาษีได้



ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ยังอยู่ในกระบวนการออกกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ภาครัฐมนตรี ได้มีมติรับรองร่างกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 แล้ว ซึ่งคาดว่ากฎกระทรวงดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ภายในปี 2567 โดยหากไม่ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมดังกล่าว กองทุนรวมจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพประมาณ 72 ล้านบาท

นอกจากนี้ คุณฉัตรพัชร์ พรพิบูลย์ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะมีระยะเวลาการดำเนินการเท่าใด

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า หากกองทุนรวมต้องการที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กล่าวคือ กองทุนรวมมีระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 10 เดือนนับแต่วันที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในครั้งนี้

โดยภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำนักงาน ก.ล.ต. จะใช้เวลาพิจารณาข้อเท็จจริงและพิจารณาอนุมัติการเสนอขาย ภายในระยะเวลาประมาณ 4 - 6 เดือน

ในการนี้ เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ด้านค่าธรรมเนียมยังไม่มีผลบังคับใช้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านค่าธรรมเนียมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการคาดการณ์ว่ากระบวนการออกกฎหมายดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในระยะเวลาประมาณ 2 - 3 เดือน

- (3) คุณปิยะพงศ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จะมีขั้นตอนอย่างไร หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแปลงสภาพเป็นหน่วยทรัสต์โดยอัตโนมัติหรือไม่ และหากมีใบหน่วยลงทุน จะมีการเวนคืนใบหน่วยลงทุนหรือไม่ อีกทั้ง หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีผลเป็นอย่างไร

คุณเบญจพร พุทธินันท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนชั่วคราวเป็นระยะเวลาประมาณ 14 วัน (ขึ้นเครื่องหมาย SP) ทั้งนี้ สำหรับหน่วยลงทุนประเภทไร้ใบหน่วยลงทุน (Scriptless) หน่วยลงทุนดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นหน่วยทรัสต์โดยอัตโนมัติ โดยที่ผู้ถือหุ้นไม่ต้องดำเนินการใด ๆ



และ สำหรับหน่วยลงทุนประเภทที่มีใบหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะแจ้งถึงการสิ้นสุดผลบังคับใช้ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว ดำเนินการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน และ ข้อมูลการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แล้วเสร็จ จึงจะจัดส่งใบทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ เมื่อการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะถูกเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะมีการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดำเนินการซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ต่อไป ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องได้ในหนังสือเชิญประชุม

- (4) คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ บริษัทจัดการมีแผนการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทรัสต์อย่างไร

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้ชี้แจงว่า ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์จะมีโอกาสที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยไม่มีข้อจำกัดเหมือนในกรณีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะต้องศึกษาเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เพื่อการบริหารโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกรอบระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่จำกัด ในการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้จึงยังไม่มีแผนการนำเสนอวาระเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า เหตุใดการหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนจึงใช้ระยะเวลาถึง 14 วัน โดยยกตัวอย่างกรณีของบริษัทจดทะเบียนมีการเปลี่ยนตนเองให้เป็นบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้น (Holding Company) ซึ่งใช้ระยะเวลาประมาณ 1 วัน

คุณเบญจพร พุทธิพันธ์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่า เนื่องด้วยกระบวนการในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์มีความซับซ้อนและมีขั้นตอนต้องดำเนินการ เช่น การโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ขั้นตอนต่าง ๆ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ

- (5) คุณฉัตรพัชร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ทำไมกองทุนรวมจึงไม่สามารถขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักได้

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ และคุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ร่วมกันชี้แจงว่า เนื่องจากปัจจุบันกองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมตามกฎหมาย ทั้งนี้ การใช้สิทธิขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักนั้น ถือเป็นการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อ



เพิ่มขนาดรายได้ ด้วยสาเหตุนี้ การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จะทำให้สามารถขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักได้อย่างไม่มีข้อจำกัดอีกต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติม พิจารณาจึงขอให้ประชุมลงมติในวาระนี้

โดยจำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านี้แล้ว ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	414,981,353	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9820
- ไม่เห็นด้วย	64,150	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0155
- งดออกเสียง	10,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0025
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 28 ราย คิดเป็นจำนวน 27,607,382 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมรวมทั้งสิ้น 175 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด จำนวน 415,055,903 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.3766 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด



วาระที่ 1.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส ผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส ชี้แจงว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 1.1 บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม FUTUREPF ไปยังกองทรัสต์ FUTURERT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ของกองทรัสต์ FUTURERT, ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF, การเลิกโครงการจัดการ กองทุนรวม, การชำระบัญชีของกองทุนรวมและวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับ กรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ไปยังกองทรัสต์ FUTURERT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ FUTURERT

แก้ไขเพิ่มเติมการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมโดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ให้เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

3. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ กองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

4. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ วิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ FUTURERT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม FUTUREPF กรณีการเลิกกองทุนรวมจาก การแปลงสภาพโดยการที่กองทุนรวม FUTUREPF จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (ที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน FUTUREPF ตามอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุน กับหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมได้ในหนังสือเชิญประชุม



ในการนี้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมจึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้ บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอข้างต้นทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมด้วยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ คุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส ได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1.1

ในการนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม นอกจากนี้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

ลำดับถัดมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามในวาระดังกล่าว พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

โดยจำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจาก



ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านี้
ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการมอบอำนาจ
ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	416,118,003	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9981
- ไม่เห็นด้วย	7,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0018
- งดออกเสียง	400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0001
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 1 ราย คิดเป็นจำนวน 1,070,000 หน่วย ทำให้ตั้งแต่
วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมรวม
ทั้งสิ้น 176 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด จำนวน 416,125,903 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.5787 ของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 1.3 พิจารณามติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง
จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ชี้แจงว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 1.1 เมื่อกองทุนรวมอินทรีย์สินและภาวะของ
กองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมและ
ผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมโดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
กองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม เป็นเวลาไม่น้อยกว่า
5 วันทำการ
- (2) ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม เว้นแต่
ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ
ที่เกี่ยวข้อง



- (3) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (ก) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
 - (ข) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
- (5) ผู้ชำระบัญชีจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (7) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 6** ของหนังสือเชิญประชุม

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวมในครั้งนี้ บริษัทจัดการขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยมีค่าธรรมเนียมการชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 750,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี ปรากฏใน **เอกสารแนบ 9** ของหนังสือเชิญประชุม

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีได้ในหนังสือเชิญประชุม

ในการนี้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้



- (1) ดำเนินการตามที่เป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐหรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1.1 และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ลำดับถัดมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถาม พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

โดยจำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป



มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	416,118,003	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9981
- ไม่เห็นด้วย	7,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0018
- งดออกเสียง	400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0001
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมรวมทั้งสิ้น 176 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด จำนวน 416,125,903 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.5787 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 1.4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส ผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส ชี้แจงว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 1.1 บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT แทนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี เป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ใบอนุญาตเลขที่ ท-0062-04 จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ปรากฏตาม เอกสารแนบ 10 ของหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้ บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่



ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อดำเนินการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ FUTURERT และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ในการนี้ คุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส ได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ีของทรัสต์ีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ี รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทรัสต์ี รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์ี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ี หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ีแล้ว

ลำดับถัดมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คุณสุภาศักดิ์ จุลละสร ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เหตุใดบริษัทจัดการจึงเสนอให้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ี แทนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในปัจจุบัน

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้ชี้แจงว่า ตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมกำหนดไว้ว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะต้องเป็นเป็นธนาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ีกำหนดไว้ว่าทรัสต์ีของจะต้องเป็นบุคคลใดที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นทรัสต์ี โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น เมื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ี ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จึงไม่สามารถเป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ีได้ อีกทั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์และความเข้าใจเกี่ยวกับทรัสต์ีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



เป็นอย่างดี ในการนี้ บริษัทจัดการจึงได้เสนอให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์
ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ คุณสุภศักดิ์ จุลละศร ได้เสนอแนะเพิ่มเติมว่า เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนบริษัทจัดการควรระบุ
ให้ชัดเจนในหนังสือเชิญประชุมว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีความเหมาะสมที่จะเป็น
ทรัสต์ของกองทรัสต์มากกว่าธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อย่างไร

โดยคุณจุลจักร โอภาณูรักษ์ บริษัทจัดการ ได้รับทราบข้อเสนอแนะดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

โดยจำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยลงทุน
ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย
เป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้
ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3, และ 1.4
ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่
ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูก
ยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ รวมถึงการมอบ
อำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	416,118,003	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9981
- ไม่เห็นด้วย	7,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0018
- งดออกเสียง	400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0001
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหน่วยลงทุน
เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมรวมทั้งสิ้น 176 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม
กันทั้งหมด จำนวน 416,125,903 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.5787 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด



วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ชี้แจงว่า เมื่อกองทุนรวมได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพได้ ในกรณีนี้ รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด

โดยการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่ามีรายละเอียดตามรูปภาพที่ปรากฏด้านล่างนี้

รายละเอียดการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า

ระยะเวลาการใช้สิทธิ : ภายในวันที่ 31 ธ.ค. 2584

ระยะเวลาเช่าที่ขยาย : 1 ม.ค. 2585 – 31 ธ.ค. 2587

อัตราค่าเช่า : ปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท

(ชำระเป็นรายเดือน) : ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท

: ปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท

เงื่อนไขการใช้สิทธิ

- 1) ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น
- 2) ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า
- 3) กองทรัสต์ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ๆ ถูกต้องครบถ้วน รวมถึงการชำระค่าเช่า

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

- การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ได้



- เงื่อนไขอื่นใดที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกัน (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และเงื่อนไขต่างๆ ดำเนินการเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับรังสิตพลาซ่า โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เว้นแต่ ในกรณีที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงและกำหนดให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่น BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้น ซึ่งอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันให้กับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ในการแปลงสภาพ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) ได้ในหนังสือเชิญประชุม

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ (เมื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว) รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) และการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว



- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาหรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ในการนี้ คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 - 2587 (Option to Extend the Lease) เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าในนั้นจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหน่วยลงทุน จากระยะเวลาเช่าทรัพย์สินหลักที่อาจจะขยายออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิดังกล่าวก็ได้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และ/หรือ ปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณา โดยการได้รับสิทธิการขยายระยะเวลาในครั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาดังกล่าว

ลำดับถัดมา พิธีกรสอบถามต่อที่ประชุมว่า มีข้อซักถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เนื่องจากมีการระบุว่า รังสิตพลาซ่าได้เสนอสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก โดยไม่คิดค่าตอบแทน ทั้งนี้ ขอให้ชี้แจงว่า “ค่าตอบแทน” ในที่นี้หมายความว่าอย่างไร เนื่องจาก หากกองทรัสต์ใช้สิทธิ กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนในปี 2585 – 2587 ค่าเช่าดังกล่าวถือเป็นค่าตอบแทนหรือไม่ และกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าวหรือไม่

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้ชี้แจงว่า “ค่าตอบแทน” ในที่นี้ หมายถึง ค่าตอบแทนการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งโดยทั่วไป สำหรับการได้สิทธิดังกล่าว กองทรัสต์อาจต้องชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำสัญญาให้แก่รังสิตพลาซ่า ณ วันที่เข้าทำสัญญา อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าตอบแทน



การเข้าทำสัญญาดังกล่าวให้แก่รังสิตพลาซ่า เนื่องจากรังสิตพลาซ่าได้เสนอสหิทธิดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่คิดค่าตอบแทน

ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเป็นการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทรัสต์ เมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าว โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม และปัจจัยต่าง ๆ เช่น พิจารณาเปรียบเทียบผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ ณ ปี 2584 กับค่าเช่ารายเดือนที่กองทรัสต์ จะต้องชำระให้แก่รังสิตพลาซ่าในปี 2585 – 2587 อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่ได้มีแผนที่จะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน เพื่อการชำระค่าเช่าดังกล่าว

นอกจากนี้ คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า ณ ปี 2555 ซึ่งกองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าได้ เข้าทำสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักสำหรับปี 2570 -2584 มีค่าตอบแทน การเข้าทำสัญญาจำนวนเท่าใด

คุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ชี้แจงว่า ณ วันที่เข้าทำสัญญาดังกล่าวใน ปี 2555 กองทุนรวมได้ ชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำสัญญาแก่รังสิตพลาซ่าเป็นเงินจำนวนประมาณ 1,500 ล้านบาท และกองทุนรวม จะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนในปี 2570 – 2584

ทั้งนี้ คุณจิณพัทธ์ พรพิบูลย์ ได้เสนอแนะว่า บริษัทจัดการควรระบุจำนวนค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องชำระ หากรังสิตพลาซ่าคิดค่าตอบแทนการเข้าทำสัญญา ณ วันที่เข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตาม สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) อย่างชัดเจนในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการตัดสินใจและลงมติของผู้ถือหุ้นรายละ

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้รับทราบข้อเสนอแนะดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายละใดมีข้อซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

โดยจำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้: คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยลงทุน ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายละที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นรายละที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยาย ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นรายละที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่ 3 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายละครั้งที่ 1/2567 (Record Date)) ดังนี้



ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 นี้ การเข้าทำรายการในวาระที่ 1 จะยังคงดำเนินต่อไปภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับ ปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	239,551,522	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9758
- ไม่เห็นด้วย	57,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0240
- งดออกเสียง	400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0002
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหน่วยลงทุน เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมรวมทั้งสิ้น 176 ราย ถือหน่วยลงทุน รวมกันทั้งหมด จำนวน 416,125,903 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.5787 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

คุณสุภศักดิ์ จุลละสร ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง เสนอแนะว่า สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณารูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์ให้มีความซับซ้อนน้อยกว่ารูปแบบ การลงทุนของกองทุนรวม เนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าของกองทุนรวมอาจมีทั้งการชำระค่าตอบแทนการเข้าทำสัญญา



BBL ASSET MANAGEMENT CO.,LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระทั้งจำนวนในวันแรกของการเช่า และ/หรือ ค่าเช่ารายเดือนสำหรับบางปีที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อการทำความเข้าใจของนักลงทุนในปัจจุบันและในอนาคต

โดยคุณจุลจักร โอภาณุรักษ์ บริษัทจัดการ ได้รับทราบข้อเสนอนี้ดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือสอบถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงเรียนเชิญประธานฯ กล่าวปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ครั้งที่ 1/2567

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่สละเวลาและให้เกียรติมาร่วมประชุม และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.26 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชิต พลอยกระจ่าง)

ประธานในที่ประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)