

สรุปเงื่อนไขสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

1. เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินระยะยาวและระยะสั้นสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้กู้	กองทรัสต์ HREIT
ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> วงเงินกู้ระยะยาว 420 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง H3 วงเงินกู้ระยะสั้น 80 ล้านบาท เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่อง
อัตราดอกเบี้ย	<p><u>อัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาว</u></p> <p>ไม่เกิน MLR – 1.80%</p> <p>(MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง) ปัจจุบัน MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเท่ากับ 6.20%</p> <p><u>อัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะสั้น</u></p> <p>อัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับเงินกู้ระยะสั้น (Money Market Rate)</p>
ค่าธรรมเนียม	<ul style="list-style-type: none"> วงเงินกู้ระยะยาว ไม่เกิน 1.2% วงเงินกู้ระยะสั้น ไม่เกิน 1.0%
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ระยะยาว: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เมื่อสิ้นสุดสัญญาในปีที่ 5 นับจากวันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยชำระคืนเต็มจำนวน</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น: 1 ปี</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	<p>สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ และสิทธิการเช่าของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ที่ปราศจากภาระผูกพัน โดยมูลค่าหลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ</p> <p>การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์กันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	เงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ ธรรมเนียมประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
ค่าธรรมเนียมกรณีชำระเงินต้นก่อนกำหนด	ร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่ชำระเงินกู้ก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ชำระเงินกู้ก่อนกำหนดโดยการกู้เงินจากธนาคารอื่น - ชำระเงินกู้ก่อนกำหนดโดยการออกหุ้นกู้โดยที่ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ไม่ได้เป็นหนึ่งในผู้รับประกันการจำหน่าย
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า

2. เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงิน (รวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้) วงเงินไม่เกิน 3,400,000,000 บาท โดยอาจมีหรือไม่มีเงื่อนไขหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน หรือการออกหุ้นกู้ดังกล่าว (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 นี้และทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ที่มีอยู่เดิม) เพื่อชำระเงินกู้ยืมทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT (Refinance)

2.1 เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้กู้	กองทรัสต์ HREIT
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว ไม่เกิน 3,400 ล้านบาท เพื่อใช้ในการ refinance สินเชื่อปัจจุบันที่มีกับสถาบันการเงิน
อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม หลักประกัน และเงื่อนไขภายใต้การ กู้ยืมเงิน	อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้านั้น (MLR) ที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปัจจุบัน MLR เฉลี่ยของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเท่ากับ 6.20%
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 5 ปี นับจากวันลงนามในสัญญาเงินกู้

2.2 เงื่อนไขสำคัญในการออกและเสนอขายหุ้นกู้

หัวข้อ	รายละเอียด
วัตถุประสงค์	เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ HREIT หรือหนี้ใด ๆ และเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
วิธีการจัดสรร	เสนอขายในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง โดยอาจแบ่งขายเป็นรุ่นเดียวหรือหลายรุ่น โดยอาจเสนอขายรวมกันในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ สามารถเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นกู้เดิม ซึ่งหุ้นกุนั้น ๆ กำลังจะครบกำหนดชำระคืนหรือถูกไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด ทั้งนี้ โดยปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน ชนิดทยอยคืนเงินต้นหรือคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกุนั้น ๆ
วงเงิน	ณ ขณะใดขณะหนึ่ง รวมกันไม่เกิน 3,400,000,000 บาท (Revolving Basis)
สกุลเงิน	บาท
อายุ	ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในเรื่องต้นทุนทางการเงิน และรูปแบบในการชำระคืนเงินต้น
ดอกเบี้ย	คงที่ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และสภาพตลาดในขณะที่ยกและเสนอขาย