FMI
PART OF THE YOMA GROUP

YOMA CENTRAL စီမံကိန်းအား ပြန်လည်ဖွဲ့စည်းခြင်း

ဖတ်(စ်)မြန်မာအင်ဗက်(စ်)မဲ့(န်) အများနှင့်သက်ဆိုင်သည့် ကုမ္ပဏီလီမိတက် (နောင်တွင် "**FMI**" သို့မဟုတ် "**ကုမ္ပဏီ**" နှင့် ၎င်း၏ လက်အောက်ခံကုမ္ပဏီများ စုပေါင်း၍ "ကုမ္ပဏီအုပ်စု" ဟု ရည်ညွှန်းသုံးစွဲမည်) သည် Yoma Central စီမံကိန်းဖော်ဆောင်သူကုမ္ပဏီ ဖြစ်သည့် Meeyahta Development Limited ("**MDL**") ၏ အစုရှယ်ယာရှင်များနှင့်အတူ ၂၀၂၆ ခုနှစ်၊ အောက်တိုဘာလ ၂ ရက်နေ့တွင် စီမံကိန်းနှင့်စပ်လျဉ်းသည့် ချေးငွေနှင့် အစုရှယ်ယာဆိုင်ရာ အခြေအနေများကို ပြန်လည်ဖွဲ့စည်း ဆောင်ရွက်ရန် ("**လုပ်ငန်း ဆောင်ရွက်မှု**") အလို့ငှာ အပြီးသတ်သဘောတူညီစာချုပ်များ ("**စာချုပ်များ**") ပြုလုပ်ချုပ် ဆိုခဲ့ကြပါကြောင်း ကုမ္ပဏီ၏ ဒါရိုက်တာအဖွဲ့အနေဖြင့် အသိပေးကြေညာအပ်ပါသည်။

၁။ နောက်ခံအကြောင်း

၁.၁။ MDL သည် Yoma Central စီမံကိန်းဖော်ဆောင်ရန်အလို့ငှာ ဖွဲ့စည်း တည်ထောင်ထားသည့် Special Purpose Vehicle (SPV) ကုမ္ပဏီ တစ်ခု ဖြစ်ပါသည်။ အဆိုပါ စီမံကိန်းမှာ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ မိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းတွင် တည်ရှိကာ ဆောက်လုပ်ဆဲဖြစ်သည့် ဘက်စုံ အသုံးပြုဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်း (mixed-use development) တစ်ခု ဖြစ်ပြီး လူနေအဆောက်အအုံများ ရောင်းချခြင်း၊ လက်လီ အရောင်းဆိုင်ခန်းနှင့် စီးပွားဖြစ် ဆောင်ရွက်နိုင်သည့် ဆိုင်ခန်းများ ငှားရမ်းခြင်း၊ စီးပွားရေးလုပ်ငန်း အထောက်အကူပြု ဟိုတယ် (business hotel) နှင့် ဝန်ဆောင်မှု ပါဝင်သည့် တိုက်ခန်း (serviced apartments) များ လုပ်ကိုင်ခြင်းစသည့် ကဏ္ဍများ ပါဝင်ပါသည်။ စီမံကိန်း၏ တည်ဆောက်ရေးလုပ်ငန်းများကို မရေရာသော စီးပွားရေး အခြေအနေများကြောင့် မြန်မာနိုင်ငံရှိ အခြားသော အကြီးစား ဆောက်လုပ်ရေး စီမံကိန်းများ နှင့်နည်းတူ ၂၀၂၁ ခုနှစ်၊ နှစ်လယ်ပိုင်းတွင် ယာယီရပ်ဆိုင်းခဲ့ရပါသည်။

၁.၂။ MDL ၏ အစုရှယ်ယာရှင်များနှင့် ၎င်းတို့၏ အကျိုးခံစားခွင့်များမှာ အောက်ပါအတိုင်း ဖြစ်ပါသည်-

အစုရှယ်ယာရှင်များ	**အကျိုးခံစားခွင့်များ**
Yoma Strategic Investments Ltd. ("**YSIL**")	၄၈%
MMJ Yangon Development Pte. Ltd. ("**MMJYD**")	၃၀%
First Myanmar Investment Public Company Limited ("**FMI**")	၁၂%
International Finance Corporation ("**IFC**")	၅%
Asian Development Bank ("**ADB**")	၅%

၁.၃။ MDL သည် စီမံကိန်းကာလအတွင်း IFC၊ ADB နှင့် MMJYD တို့ထံမှ ငွေကြေးထောက်ပံ့မှုများကို (အစုရှယ်ယာရှင်အနေဖြင့် Shareholder Loan ပုံစံဖြင့် လည်းကောင်း၊ ချေးငွေထုတ် ပေးသူအနေဖြင့် Commerical Loan ပုံစံဖြင့် လည်းကောင်း) ရယူခဲ့ပါသည်။ ထို့အပြင် MMJYD သည် Mitsubishi

Corporation (“**MC**”)၊ Mitsubishi Estate Co., Ltd. (“**MEC**”) နှင့်တွဲဖက်၍ MDL ထံသို့ Deficiency Loan များဖြင့်လည်း ငွေကြေးထောက်ပံ့ခဲ့ပါသည်။ MMJYD သည် MC နှင့် MEC တို့ ဖက်စပ် တည်ထောင်ထားသည့် Joint Venture ကုမ္ပဏီတစ်ခုဖြစ်သည်။

၂၀၂၆ ခုနှစ်၊ မတ်လ ၃၁ ရက်နေ့အထိ ပေးဆပ်ရန်ကျန်ရှိသော ချေးငွေပမာဏများမှာ အောက်ပါ အတိုင်း ဖြစ်ပါသည် -

ချေးငွေထုတ်ပေးသူ/ အစုရှယ်ယာရှင်	**ငွေကြေး ထောက်ပံ့သည့်ပုံစံ**	**သက်ဆိုင်ရာစာချုပ်**	**၃၁-၃-၂၀၂၆ အထိ ပေးဆပ်ရန် ကျန်ငွေ**
IFC	Commercial Loan	၂၄-၅-၂၀၁၇ ရက်စွဲပါ facility agreement (“**IFC Commercial Loan**”)	USD 17,500,000 (အရင်း) USD 5,249,247 (အတိုး)
IFC	Shareholder Loan	၁၀-၀၅-၂၀၁၈ ရက်စွဲပါ အတိုးမဲ့ shareholder loan agreement (“**IFC Shareholder Loan**”)	USD 2,342,874
ADB	Commercial Loan	၂၄-၅-၂၀၁၇ ရက်စွဲပါ facility agreement (“**ADB Commercial Loan**”)	USD 29,750,008 (အရင်း) USD 9,192,212 (အတိုး)
ADB	Shareholder Loan	၁၀-၀၅-၂၀၁၈ ရက်စွဲပါ အတိုးမဲ့ shareholder loan agreement (“**ADB Shareholder Loan**”)	USD 2,342,874
MMJYD	Shareholder Loan	၂၃-၄-၂၀၁၈ ရက်စွဲပါ shareholders’ loan agreement (“**Mitsubishi Shareholder Loan**”)	USD 78,082,662
MMJYD and MC	Deficiency Loan	၁၉-၂-၂၀၂၀ ရက်စွဲပါ အတိုးနှုန်းဖြင့် deficiency loan agreement (“**MC Deficiency Loan**”)	USD 20,000,000 (အရင်း) USD 3,227,752 (အတိုး)
MMJYD and MEC	Deficiency Loan	၁၉-၂-၂၀၂၀ ရက်စွဲပါ အတိုးနှုန်းဖြင့် deficiency loan agreement (“**MEC Deficiency Loan**”)	

		(MC Deficiency Loan and MEC Deficiency Loan နှစ်ရပ်ပေါင်းပြီး **"Mitsubishi Deficiency Loans"** ဟုရည်ညွှန်းမည်။)	

၂။ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုဆိုင်ရာ အချက်အလက်များ

၂.၁။ စီမံကိန်း ပြန်လည်ဖွဲ့စည်းခြင်း အတွက် လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုတွင် အောက်ပါအချက်များ ပါဝင်ပါသည်-

(က) <u>IFC Commercial Loan နှင့် ADB Commercial Loan များကို ဖြေရှင်းခြင်း</u>

YSIL၊ MDL၊ IFC နှင့် ADB တို့သည် ၂၀၂၆ ခုနှစ်၊ အောက်တိုဘာလ ၂ ရက်နေ့တွင် မူဘောင် သဘောတူညီချက် (Framework Agreement) အား ချုပ်ဆိုခဲ့ပြီး ယင်းအရ- (၁) YSIL သည် IFC Commercial Loan နှင့် ADB Commercial Loan (စုပေါင်း၍ "**Commercial Loans**") များကို ညှိနှိုင်းဖြေရှင်းသည့် ပမာဏ ("**Settlement Amount**") အဖြစ် အမေရိကန်ဒေါ်လာ ၅၅,၀၀၀,၀၀၀ ပေးချေခြင်းဖြင့် ဝယ်ယူမည် ဖြစ်ပြီး၊ (၂) IFC နှင့် ADB တို့ထံ Settlement Amount ပေးချေပြီးပါက အာမခံပစ္စည်းများ နှင့် သက်ဆိုင်ရာ ဘဏ္ဍာရေး/အစုရှယ်ယာရှင် အစီအစဉ်များကို ကင်းလွတ် သို့မဟုတ် ရပ်စဲမည် ဖြစ်ပါသည်။ Settlement Amonut သည် မူဘောင် သဘောတူညီချက်ပါ စည်းကမ်းချက် များနှင့်အညီ ပြောင်းလဲနိုင်သည်။

အထက်ပါအတိုင်း ဆောင်ရွက်ရာတွင် YSIL နှင့် FMI တို့သည် Settlement Amount ကို YSIL မှ ၈၀% နှင့် FMI မှ ၂၀% အချိုးအစား ("**သဘောတူညီထားသော အချိုးအစား**") အတိုင်း ကျခံမည်ဖြစ်ပြီး Commercial Loans မှ ရရှိလာမည့် စီးပွားရေးဆိုင်ရာ အကျိုးခံစားခွင့်များ ကိုလည်း ထိုအချိုးအတိုင်း ခံစားခွင့်ရှိမည် ဖြစ်ပါသည်။ Commercial Loans အား ဝယ်ယူခြင်းမှ ပေါ်ပေါက်လာမည့် ဆုံးရှုံးနိုင်ခြေများနှင့် အကျိုးအမြတ်များကို YSIL နှင့် FMI တို့က သဘောတူညီ ထားသော အချိုးအစား အတိုင်း ခွဲဝေကျခံကြမည် ဖြစ်ပါသည်။ ဤသို့ ပါဝင်ဆောင်ရွက်ရာတွင် YSIL သို့မဟုတ် FMI တို့သည် မိမိ၏ ကုန်ကျစရိတ် သို့မဟုတ် ဆုံးရှုံးနိုင်ခြေများကို မိမိဖာသာ ကျခံရမည်ဖြစ်သည်၊ ကျန်တစ်ဖက်မှ မျှဝေကျခံမည် မဟုတ်ပါ။

(ခ) <u>IFC နှင့် ADB တို့၏ နုတ်ထွက်ခြင်း</u>

မူဘောင်သဘောတူစာချုပ်အရ YSIL နှင့် FMI တို့သည်- (၁) IFC Shareholder Loan နှင့် ADB Shareholder Loan ("**IFC and ADB Shareholder Loans**") များကို စတိ တန်ဖိုး (Nominal Consideration) ဖြင့်လည်းကောင်း၊ (၂) MDL တွင် IFC နှင့် ADB တို့ ပိုင်ဆိုင်သော စုစုပေါင်း ၁၀% အစုရှယ်ယာပါဝင်မှုကို စတိတန်ဖိုး ဖြင့်လည်းကောင်း ဝယ်ယူမည် ဖြစ်ပါသည်။ YSIL နှင့် FMI တို့သည် IFC and ADB Shareholder Loans များနှင့် MDL ရှိ IFC နှင့် ADB တို့၏ အစုရှယ်ယာများကို သဘောတူညီထားသော အချိုးအစားအတိုင်း ဝယ်ယူမည် ဖြစ်ပါသည်။

(ဂ) Mitsubishi ၏ နုတ်ထွက်ခြင်း

YSIL၊ FMI၊ MC၊ MEC၊ MMJYD နှင့် MDL တို့သည် ၂၀၂၆ ခုနှစ်၊ အောက်တိုဘာလ ၂ ရက်နေ့တွင် သဘောတူညီချက် စာလွှာကိုချုပ်ဆိုခဲ့ပြီး ယင်းအရ YSIL နှင့် FMI တို့သည်- (၁) Mitsubishi Shareholder Loan နှင့် Mitsubishi Deficiency Loans (စုပေါင်း၍ "**Mitsubishi Loans**") များကို စတိ တန်ဖိုးဖြင့် လည်းကောင်း၊ (၂) MDL တွင် MMJYD ၏ ၃၀% အစုရှယ်ယာပါဝင်မှုကို စတိ တန်ဖိုးဖြင့် လည်းကောင်း ဝယ်ယူမည် ဖြစ်ပါသည်။ YSIL နှင့် FMI တို့သည် Mitsubishi Loans များနှင့် MDL ရှိ MMJYD ၏ အစုရှယ်ယာများကို သဘောတူညီထားသော အချိုးအစားအတိုင်း ဝယ်ယူမည် ဖြစ်ပါသည်။

၂.၂။ သဘောတူညီချက်များအရ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှု ပြီးမြောက်ခြင်းသည် သက်ဆိုင်ရာ အာဏာပိုင် အဖွဲ့အစည်းများ၏ အတည်ပြုချက်များ ရယူခြင်းအပါအဝင် သက်ဆိုင်ရာ သဘောတူညီချက်များ တွင် ပါရှိသော စည်းကမ်းချက်များကို ပြည့်စုံစွာလိုက်နာဆောင်ရွက်ပြီးခြင်း သို့မဟုတ် ကင်းလွတ်ခွင့် ရရှိခြင်းတို့ အပေါ် မူတည်ပါသည်။ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှု ပြီးမြောက်ပါက MDL တွင် အစုရှယ်ယာ ပိုင်ဆိုင်မှု အခင်းအကျင်းမှာ အောက်ပါအတိုင်း ဖြစ်လာမည် ဖြစ်ပါသည် -

အစုရှယ်ယာရှင်များ	**အကျိုးခံစားခွင့်များ**	
	လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှု မတိုင်မီ	**လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှု ပြီးမြောက်ပြီးနောက်**
YSIL	၄၈%	၈၀%
MMJYD	၃၀%	-
FMI	၁၂%	၂၀%
IFC	၅%	-
ADB	၅%	-

၂.၃။ အဆိုပါ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုကို နှစ်ဦးနှစ်ဖက် လွတ်လပ်စွာဖြင့် ဘက်လိုက်မှုမရှိသည့် စည်းကမ်းချက်များဖြင့် (Arm's length basis) ဖြင့် ပုံမှန်စီးပွားရေးလုပ်ငန်းကိစ္စများအတိုင်း ဆောင်ရွက်ခဲ့ခြင်း ဖြစ်ပါသည်။ လုပ်ငန်း ဆောင်ရွက်မှု၏ စည်းကမ်းချက်များကို သက်ဆိုင်ရာ အဖွဲ့အစည်းများအကြား ညှိနှိုင်းဆွေးနွေးမှုများမှ တဆင့် ရရှိခဲ့ခြင်း ဖြစ်ပြီး Commercial Loans အောက်ရှိ ပေးဆပ်ရန် ကျန်ရှိသော ပမာဏများ၊ Settlement Amount များ၊ MDL နှင့်ပတ်သက်သည့် ချေးငွေနှင့် အစုရှယ်ယာများကို IFC၊ ADB နှင့် MMJYD တို့မှ နုတ်ထွက်ခြင်းများ အပြင် MDL ၏ ပိုင်ဆိုင်မှုနှင့် စီမံအုပ်ချုပ်မှု အခင်းအကျင်း လွယ်ကူ ရိုးရှင်းသွားမှုတို့ကို ထည့်သွင်း စဉ်းစားထားသည့် လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုဖြစ်ပါသည်။

၃။ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှု ပြုလုပ်ရသည့် အကြောင်းအရင်း

ဤလုပ်ငန်း ဆောင်ရွက်မှုသည် စီမံကိန်းရှိ YSIL နှင့် FMI တို့၏ ထည့်ဝင်ပိုင်ဆိုင်မှုကို ပိုမိုခိုင်မာစေမည် ဖြစ်ပြီး ပြန်လည် ဖွဲ့စည်းလိုက်မည့် MDL ၏ လွယ်ကူရိုးရှင်းသွားသော ပိုင်ဆိုင်မှုနှင့် စီမံအုပ်ချုပ်မှု အခင်းအကျင်းသည်

ရပ်ဆိုင်းထားသော စီမံကိန်းအား အဆင့်လိုက် ပြန်လည်စတင်ရန်အတွက် ကုမ္ပဏီအုပ်စုအား ပိုမိုကောင်းမွန်သော လိုက်လျောညီထွေ လုပ်ကိုင်နိုင်စွမ်းကို ပေးစွမ်းနိုင်မည်ဟု မျှော်လင့်ရပါသည်။ ထို့အပြင် လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုပုံစံသည် IFC၊ ADB နှင့် MMJYD တို့ စီမံကိန်းမှ နုတ်ထွက်ခြင်းကို လွယ်ကူချောမွေ့စေမည်ဖြစ်ပါသည်။

၄။ အကျိုးစီးပွား ဆက်နွယ်သည့် ပုဂ္ဂိုလ်များဆိုင်ရာ ဖွင့်ဟကြေငြာမှု (Interested Party Disclosure)

ဤကြေညာချက်ထုတ်ပြန်သည့် ရက်စွဲအထိ ကုမ္ပဏီ၏ အဓိကအစုရှယ်ယာရှင်တစ်ဦးဖြစ်သူ ဦးသိမ်းဝေ (ခေါ်) Mr. Serge Pun နှင့် မိတ်ဆွေများသည် ကုမ္ပဏီတွင် တိုက်ရိုက် သို့မဟုတ် သွယ်ဝိုက်သောနည်းဖြင့် ၅၆.၃၃% ခန့် အကျိုးစီးပွားသက်ဆိုင်ထားပါသည်။ ထို့အပြင် YSIL ၏ အစုရှယ်ယာ အားလုံးကို ပိုင်ဆိုင်ထားသော Yoma Strategic Holdings Ltd. ("**YSH**") ၏ အဓိက ထိန်းချုပ်ထားသူ အစုရှယ်ယာရှင်တစ်ဦးလည်း ဖြစ်ပြီး YSH တွင် တိုက်ရိုက် သို့မဟုတ် သွယ်ဝိုက်သောနည်းဖြင့် ၂၆.၁၃% ခန့် အကျိုးစီးပွားသက်ဆိုင်ထားပါသည်။ YSH သည် စင်ကာပူ နိုင်ငံတွင် ဖွဲ့စည်းတည်ထောင်ထားပြီး စင်ကာပူစတော့အိတ်ချိန်း (SGX) တွင် စာရင်းဝင်ထားသော အများပိုင်ကုမ္ပဏီတစ်ခု ဖြစ်ပါသည်။

ဤကြေညာချက်တွင် ထုတ်ဖော်ပြောကြားထားသည်မှလွဲ၍ ကုမ္ပဏီ၏ ဒါရိုက်တာများ သို့မဟုတ် အဓိကရှယ်ယာရှင်များသည် ကုမ္ပဏီတွင် ပိုင်ဆိုင်သော အစုရှယ်ယာများ (ရှိခဲ့ပါက) မှအပ အဆိုပါ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုတွင် တိုက်ရိုက် သို့မဟုတ် သွယ်ဝိုက်၍ သက်ဆိုင်သည့် အကျိုးစီးပွား လုံးဝ မရှိပါ။

၅။ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှု၏ ဘဏ္ဍာရေးဆိုင်ရာ သက်ရောက်မှုများ

FMI ကျခံရမည့် Settlement Amount ကို ကုမ္ပဏီ၏ ငွေကြေးအရင်းအမြစ်နှင့် ပြင်ပ အရင်းအမြစ်တို့ ပေါင်းစပ် ကျခံသွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ အဆိုပါ ပမာဏသည် ၃၁-၃-၂၀၂၆ ရက်နေ့ရှိ ကုမ္ပဏီအုပ်စု၏ စုစုပေါင်း ပိုင်ဆိုင်မှုများ၏ ၀.၆% ခန့် ရှိပါသည်။

၆။ စာရင်းစစ်နှင့် ဆုံးရှုံးနိုင်ခြေ အန္တရာယ် စီမံခန့်ခွဲမှု ကော်မတီ၏ ထုတ်ပြန်ကြေညာချက်

ကုမ္ပဏီ၏ စာရင်းစစ်နှင့် ဆုံးရှုံးနိုင်ခြေအန္တရာယ်စီမံခန့်ခွဲမှုကော်မတီအနေဖြင့် အဆိုပြုထားသော အရောင်းအဝယ် ကိစ္စရပ်များသည် ပုံမှန် စီးပွားရေး လုပ်ထုံးလုပ်နည်း အတိုင်းသာ ဖြစ်ပြီး ကုမ္ပဏီ၏ အကျိုးစီးပွား နှင့် အစုရှယ်ယာရှင် အနည်းစုတို့အပေါ်တွင် ထိခိုက်မှု မရှိနိုင်ကြောင်း ရှုမြင် သုံးသပ်ပါသည်။

၇။ သတိပြုရန် ကြေညာချက်

ဒါရိုက်တာအဖွဲ့သည် ကုမ္ပဏီ၏ အစုရှယ်ယာရှင်များအား အကြံပြုလိုသည့် အချက်မှာ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ချက်များ ပြီးစီးရန်အရေးသည် ကြိုတင်ဖြည့်ဆည်းရမည့် အချက်အလက်များ ပြီးစီးမှု ရှိမရှိ အပေါ်မူတည်ပြီး သက်ဆိုင်ရာ အဖွဲ့အစည်းများထံမှ ခွင့်ပြုချက် သို့မဟုတ် စာချုပ်အရ ကင်းလွတ်ခွင့်

တို့အပေါ်လည်း မူတည်ပါသည်။ ထို့ကြောင့် ဤ ကြေညာချက်တွင် ပါဝင်သော ဆောင်ရွက်ချက်များ ပြီးစီးလိမ့်မည်ဟု ကြေညာချက်ထုတ်ပြန်သည့်နေ့အထိ အတိအကျ အာမခံချက် မပေးနိုင်သေးပါ။ အစုရှယ်ယာရှင်များ အနေဖြင့် ကုမ္ပဏီ၏ အစုရှယ်ယာများကို အရောင်းအဝယ်များ ပြုလုပ်ရာတွင် အထူးသတိပြုကြပါရန် အကြံပြုလိုပါသည်။ အစု ရှယ်ယာရှင်များအနေဖြင့် ဤထုတ်ပြန်ချက်ကို သေချာစွာ ဖတ်ရှုပြီး လုပ်ငန်း ဆောင်ရွက်ချက်များနှင့် ပတ်သက်၍ ကုမ္ပဏီမှ နောက်ထပ် ထုတ်ပြန်မည့် သတင်း ထုတ်ပြန်ချက်များ (ရှိလျှင်) ကိုလည်း သေချာစွာ ဖတ်ရှုကြရန် အကြံပြုလိုပါသည်။ အစုရှယ်ယာရှင်များ အနေဖြင့် ၎င်းတို့ ဆောင်ရွက်ရမည့် အရာများကို သံသယ တစုံတရာရှိ၍ အကူအညီလိုအပ်ပါက အစုရှယ်ယာ ပွဲစားများ၊ ဘဏ်လုပ်ငန်းဆိုင်ရာပညာရှင်များ၊ ရှေ့နေများ၊ သို့မဟုတ် အခြားကျွမ်းကျင် ပညာရှင် အကြံပေးများနှင့် တိုင်ပင်ဆွေးနွေးနိုင်ပါသည်။

ဒါရိုက်တာအဖွဲ့၏အမိန့်အရ

ထွန်းထွန်း
အမှုဆောင်အရာရှိချုပ်
၂၀၂၆ ခုနှစ်၊ အောက်တိုဘာလ (၃) ရက်

First Myanmar Investment Public Company Limited
YSX Code 00001
The Campus
1 Office Park, Rain Tree Drive
Pun Hlaing Estate, Hlaing Thayar Township,
Yangon 11401, Myanmar
Tel: (01) 3687766
www.fmi.com.mm

PART OF THE YOMA GROUP

RESTRUCTURING OF YOMA CENTRAL PROJECT

The Board of directors ("**Board**") of First Myanmar Investment Public Company Limited ("**FMI**" or "**Company**", and together with its subsidiaries, "**Group**") wishes to announce that the Company has on 2 October 2026 entered into definitive agreements ("**Agreements**") with the shareholders of Meeyahta Development Limited ("**MDL**"), the developer of the Yoma Central project ("**Project**"), in relation to the restructuring of the loan and equity positions in respect of the Project ("**Transaction**").

1. BACKGROUND

1.1. MDL is a special purpose vehicle incorporated for the purpose of the Project. The Project is a mixed-use development under construction at a site located on Bogyoke Aung San Road, Pabedan Township, Yangon, comprising the sale of development properties, leasing of retail and commercial properties and operating a business hotel and serviced apartments. Construction of the Project was temporarily suspended in mid-2021, alongside other large-scale construction projects in Myanmar, due to the uncertain economic environment.

1.2. The shareholders of MDL and their respective effective interests are as follows:

Shareholders	Effective Interest
Yoma Strategic Investments Ltd. ("**YSIL**")	48%
MMJ Yangon Development Pte. Ltd. ("**MMJYD**")	30%
First Myanmar Investment Public Company Limited ("**FMI**")	12%
International Finance Corporation ("**IFC**")	5%
Asian Development Bank ("**ADB**")	5%

1.3. MDL has, over the course of the Project, received financing from IFC, ADB and MMJYD (each in both its capacity as a lender and as shareholder of MDL). MDL has also received deficiency loan from Misubishi Corporation ("**MC**") and Mitsubishi Estate Co., Ltd. ("**MEC**"), together with MMJYD. MMJYD is a joint venture led by MC and MEC.

As at 31 March 2026, the amounts outstanding are as follows:

Lender / Shareholder	Financing	Relevant Agreement	Outstanding Amount as at 31 March 2026
IFC	Commercial Loan	facility agreement dated 24 May 2017 ("**IFC Commercial Loan**")	USD 17,500,000 principal, with USD 5,249,247 accrued interest and charges
IFC	Shareholder Loan	non-interest-bearing shareholder loan agreement dated 10 May 2018 ("**IFC Shareholder Loan**")	USD 2,342,874
ADB	Commercial Loan	facility agreement dated 24 May 2017 ("**ADB Commercial Loan**")	USD 29,750,008 principal, with USD 9,192,212 accrued interest and charges
ADB	Shareholder Loan	non-interest-bearing shareholder loan agreement dated 10 May 2018 ("**ADB Shareholder Loan**")	USD 2,342,874

MMJYD	Shareholder Loan	shareholders' loan agreement dated 23 April 2018 ("**Mitsubishi Shareholder Loan**")	USD 78,082,662
MMJYD and MC	Deficiency Loan	interest-bearing deficiency loan agreement dated 19 February 2020 ("**MC Deficiency Loan**")	USD 20,000,000 principal, with USD 3,227,752 accrued interest and charges
MMJYD and MEC	Deficiency Loan	interest-bearing deficiency loan agreement dated 19 February 2020 ("**MEC Deficiency Loan**") (MC Deficiency Loan and MEC Deficiency Loan collectively refers to as **"Mitsubishi Deficiency Loans"**)	

2. THE TRANSACTION

2.1. The Transaction comprises the following:

(a) Discharge of IFC Commercial Loan and ADB Commercial Loan

YSIL, MDL, IFC and ADB have on 2 October 2026 entered into a framework agreement ("**Framework Agreement**") pursuant to which, among others, (i) YSIL shall acquire the IFC Commercial Loan and the ADB Commercial Loan (collectively,"**Commercial Loans**") in exchange for payment of a settlement amount of USD 55,000,000, as may be adjusted from time to time in accordance with the terms of the Framework Agreement ("**Settlement Amount**"); and; (ii) the existing security and relevant finance/shareholder arrangements shall be released or terminated upon receipt by IFC and ADB of the Settlement Amount.

Notwithstanding the above, it is agreed that YSIL and FMI shall bear the Settlement Amount, and shall be entitled to the corresponding economic benefits of the Commercial Loans, in the proportion of 80% to YSIL and 20% to FMI ("**Agreed Proportion**"). The risks and rewards arising from the acquisition of the Commercial Loans shall similarly be borne and shared by YSIL and FMI in the Agreed Proportion. Accordingly, neither YSIL nor FMI will bear the costs or risks attributable to each other's economic participation in the Commercial Loans.

(b) IFC and ADB Exit

Pursuant to the Framework Agreement, YSIL and FMI shall acquire (i) the IFC Shareholder Loan and the ADB Shareholder Loan ("**IFC and ADB Shareholder Loans**") for a nominal consideration; and (ii) IFC's and ADB's aggregate 10% shareholding in MDL for a nominal consideration. YSIL and FMI shall acquire the IFC and ADB Shareholder Loans, as well as IFC's and ADB's shareholding in MDL, in the Agreed Proportion.

(c) Mitsubishi Exit

YSIL, FMI, MC, MEC, MMJYD and MDL have on 2 October 2026 entered into a letter agreement pursuant to which YSIL and FMI shall acquire (i) Mitsubishi Shareholder Loan and the Mitsubishi Deficiency Loans (collectively "**Mitsubishi Loans**") for a nominal consideration; and (ii) MMJYD's 30% shareholding in MDL for a nominal consideration. YSIL and FMI shall

acquire the Mitsubishi Loans, as well as MMJYD's shareholding in MDL, in the Agreed Proportion.

2.2. Pursuant to the terms of the Agreements, completion of the Transaction is subject to the satisfaction or waiver of the conditions set out in the relevant Agreements, including the receipt of necessary regulatory approvals. Upon completion of the Transaction, the resulting shareholding structure of MDL will be:

Shareholders	Effective Interest	
	Before Completion	After Completion
YSIL	48%	80%
MMJYD	30%	-
FMI	12%	20%
IFC	5%	-
ADB	5%	-

2.3. The Transaction was entered into on an arm's length basis and on normal commercial terms. The terms of the Transaction were arrived at following negotiations among the relevant parties, taking into account, amongst others, the outstanding amounts under the Commercial Loans, the Settlement Amount, the resulting exit of IFC, ADB and MMJYD from their respective loan and equity positions in MDL, and the simplification of MDL's ownership and governance structure.

3. RATIONALE FOR THE TRANSACTION

The Transaction will consolidate YSIL's and FMI's interest in the Project, and the resulting simplified ownership and governance structure of MDL is expected to provide the Group with greater flexibility to advance the planned phased restart of the Project. In addition, the Transaction structure will facilitate the exit of IFC, ADB and MMJYD from their participation in the Project.

4. INTERESTED PARTY DISCLOSURE

As at the date of this announcement, a substantial shareholder of the Company, U Theim Wai @ Mr. Serge Pun and his associates hold approximately 56.33% direct and deemed interest in the Company. He is also a controlling shareholder of Yoma Strategic Holdings Ltd. ("**YSH**"), which owns the entire shareholdings in YSIL, holding approximately 26.13% direct and deemed interest in YSH. YSH is a public company incorporated in Singapore and listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX).

Save as disclosed in this announcement and other than their respective shareholdings in the Company (if any), none of the Directors or major shareholders of the Company has any interest, direct and indirect, in the Transaction.

5. FINANCIAL EFFECTS OF THE TRANSACTION

The FMI's portion of the settlement amount will be funded by internal and external resources. The transaction represents approximately 0.6% of the Group's consolidated total assets as of 31 March 2026.

6. STATEMENT BY THE AUDIT AND RISK MANAGEMENT COMMITTEE

The Audit and Risk Management Committee of the Company is of the view that the terms of the proposed transactions are on normal commercial terms and are not prejudicial to the interests of the Company and its minority shareholders.

7. CAUTIONARY STATEMENT

The Board would like to advise Shareholders that completion of the transactions is subject to certain conditions precedent being fulfilled, and including any regulatory approvals that may be required or waived, and there is no certainty or assurance as at the date of this announcement that the transactions contemplated in this announcement will be completed or that no changes will be made to the terms thereof. Shareholders are advised to exercise caution when trading and dealing in the shares of the Company. Shareholders are advised to read this announcement and any further announcement(s) by the Company relating to the transactions carefully. Shareholders should consult their stockbrokers, bankers, solicitors or other professional advisers if they have any doubt about the actions they should take.

BY ORDER OF THE BOARD

Tun Tun
Chief Executive Officer
3 October 2026

First Myanmar Investment Public Company Limited
YSX Code 00001
The Campus
1 Office Park, Rain Tree Drive
Pun Hlaing Estate, Hlaing Thayar Township,
Yangon 11401, Myanmar
Tel: (01) 3687766
www.fmi.com.mm