

รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

1. ข้อมูลของกองทุนรวมที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2566

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	: FUTURE PARK LEASEHOLD PROPERTY FUND
ชื่อย่อ	: FUTUREPF
ประเภทโครงการ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินรวม ¹	: 11,851,985,951.91 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹	: 5,614,096,654.15 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ¹	: 10.6013 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	: 529,566,100 หน่วย

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลจากรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

2. ข้อมูลการลงทุนและรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม โดยทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม ได้แก่

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมเช่าจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ("รังสิตพลาซ่า") ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า)
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 (สี่หมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ด) ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิจากรังสิตพลาซ่า ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิว

เจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการได้รับสิทธิ)

ภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

3. มูลค่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ราคาประเมินล่าสุด ของทรัพย์สินของกองทุนรวม ที่จัดทำโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2566 สามารถสรุปได้ตามตารางดังต่อไปนี้

มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่	วิธีประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ระยะเวลาคงเหลือ 18.25 ปี	30 ก.ย. 2566	วิธีรายได้	5,341.00	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทผู้ประเมินได้วิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลดเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 2566
2. มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	30 ก.ย. 2566	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	4,900.00	-