

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราการ
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับจาก
การแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี



FUTUREPARK

เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

จัดทำโดย

บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด



16 มกราคม 2567

สารบัญ

คำนิยาม3

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (DISCLAIMERS).....6

ที่มาของการเข้าทำรายการฯ 8

บทสรุปผู้บริหาร (EXECUTIVE SUMMARY) 12

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 24

1.1. ลักษณะของรายการ 24

1.2. วัตถุประสงค์ของรายการ และวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ 39

1.3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค 43

1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม FUTUREPF และกองทุนทรัสต์ FUTURET 52

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF 60

1.6. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ 61

1.7. ผลกระทบต่อกองทุนทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURET 86

1.8. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ 88

1.9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม FUTUREPF 91

1.10. รายการสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ 92

1.11. ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวม 96

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวม FUTUREPF 98

3. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ 99

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการฯ 99

3.2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (SWAP RATIO) 102

3.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ 103

3.4. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน 117

3.5. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ 130

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 131

คำนิยาม

คำเต็ม	คำนิยาม
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	: กองทุนรวม หรือ FUTUREPF หรือ กองทุนรวม FUTUREPF
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี	: กองทรัสต์ หรือ FUTURERT หรือ กองทรัสต์ FUTURERT
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	: ผู้จัดการกองทุนรวม หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ บริษัทจัดการ หรือ BBLAM
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ KTB
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: ทรัสต์ หรือ KTAM
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก หรือ รังสิตพลาซ่า หรือ RSP
บริษัท พัฒนาสิน จำกัด	: พัฒนาสิน หรือ เจ้าของกรรมสิทธิในที่ดิน
บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA หรือ DM
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด	: ที่ปรึกษากฎหมาย หรือ สำนักงานกฎหมาย หรือ CA
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด	: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ หรือ CBRE
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	: TSD
การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)	: การเข้าทำรายการฯ หรือ การแปลงสภาพ
สิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF	: การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ
การปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF	: การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ
การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ และการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ	: รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ประกอบไปด้วยทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดของกองทุนรวม (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวมทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวมที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม	: ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

คำเต็ม	คำนิยาม
วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเป็นการประมาณช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 แต่อาจมีการปรับเปลี่ยนเป็นระยะเวลาอื่นใดภายหลังจากความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ	: วันโอนทรัพย์สินและภาระ
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	: อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต	: สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก
ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ระหว่าง กองทุนรวม กับ กองทรัสต์ เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์	: ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ
ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญาให้แก่กองทรัสต์ ระหว่าง กองทรัสต์ กองทุนรวม และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	: ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่
สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)	: สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่า หรือ Option to Extend the Lease
แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม	: แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)	: ประกาศที่ทจ. 34/2559
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)	: ประกาศที่ทจ. 49/2555
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)	: ประกาศที่สน. 25/2552
ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม	: ประกาศที่กน. 11/2552
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value)	: TAV
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	: NAV
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	: DCF
ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)	: WACC
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน	: IRR
เงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน	: DPU
อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี	: MLR

IMAPDM015/2024

วันที่ 16 มกราคม 2567

เรื่อง: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

เรียน: ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

อ้างอิง:

- 1) หนังสือแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) เผยแพร่โดยกองทุนรวม FUTUREPF ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2566
- 2) สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม” หรือ “FUTUREPF” หรือ “กองทุนรวม FUTUREPF”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์” หรือ “FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์ FUTURERT”) และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว เผยแพร่โดยกองทุนรวม FUTUREPF ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2566
- 3) แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) เผยแพร่โดยกองทุนรวม FUTUREPF ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2566
- 4) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ เผยแพร่โดยกองทุนรวม FUTUREPF ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2566
- 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี 2565 ของกองทุนรวม FUTUREPF
- 6) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2565 และงบการเงินระหว่างกาลที่สอบทานแล้วสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของกองทุนรวม FUTUREPF
- 7) สรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ
- 8) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมของกองทุนรวม FUTUREPF จัดทำโดย บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด (“ที่ปรึกษากฎหมาย” หรือ “สำนักงานกฎหมาย” หรือ “CA”) ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2566
- 9) เอกสารและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “DM”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากกองทุนรวม FUTUREPF และข้อมูลที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”) (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของกองทุนรวม FUTUREPF รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม FUTUREPF
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) (“การเข้าทำรายการฯ” หรือ “การแปลงสภาพ”) ในครั้งนี้
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยผลของ COVID-19 และสงครามทำให้ระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อต้นทุนการให้บริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินของกองทุนรวม FUTUREPF ในอนาคต
5. รายงานฉบับนี้มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม FUTUREPF หรือบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF หรือบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ แต่อย่างใด
6. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากกองทุนรวม FUTUREPF รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทุนรวม และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่

อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหุ้นรายละในขนาดจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวม FUTUREPF ต่อการเข้าทำรายการฯ เท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นรายละควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายละในครั้งนี้อย่างรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการฯ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นรายละต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษที่ไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทย ให้ยึดถือต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ที่มาของการเข้าทำรายการฯ

ตามที่ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม ของกองทุนรวม FUTUREPF ได้มีการแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 ไปแล้วนั้น สามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม FUTUREPF ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการของทรัสต์เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ทจ. 34/2559”) เห็นถึงถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (“การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ”) รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (“การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT โดยได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และสามารถนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ

หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การขาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในการนี้ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม FUTUREPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM จะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

อย่างไรก็ตาม หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่ผลใช้บังคับใช้ แต่ด้วยประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ประการอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM ขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยประมาณการค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพในกรณีที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวปรากฏตามข้อ 1.9 ในกรณีนี้ BBLAM คาดว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าวและในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตาม ประกาศที่ ทจ. 34/2559 และประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM พิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือใช้แหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ BBLAM ซึ่งจะเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้วและในกรณีที่ BBLAM

พิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างไม่มีเงื่อนไขการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในการนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว BBLAM จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ทั้งนี้ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม

ดังนั้น BBLAM จึงได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามเอกสารเผยแพร่โดยกองทุนรวม FUTUREPF ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2566 โดยเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (แปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ FUTURERT เป็นหน่วยทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยการพิจารณาอนุมัติ
 - 1) การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์
 - 2) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ
 - 3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
 - 4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใจผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
2. พิจารณาอนุมัติการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (“สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า” หรือ “Option to Extend the Lease”)
3. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

พร้อมกันนี้ BBLAM ขอแจ้งให้ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะเป็นองค์ประชุม

อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว BBLAM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ลงมติดังกล่าว

นอกจากนี้ ในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม แต่อย่างใด

ทั้งนี้ BBLAM จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

ในการนี้ BBLAM จึงกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 3 มกราคม 2567

นอกจากนี้ กองทุนรวม FUTUREPF ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “DM”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม FUTUREPF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ในการแปลงสภาพ (“การเข้าทำรายการฯ”) ดังกล่าวข้างต้น

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม ของกองทุนรวม FUTUREPF ได้มีการแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 ไปแล้วนั้น สามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ FUTURERT เป็นหน่วยทรัสต์

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์
2. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ
3. การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
4. การแต่งตั้งให้ BBLAM เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

เรื่องที่ 2 การที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทุนรวม จึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (แปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ FUTURERT เป็นหน่วยทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยการพิจารณานุมัติ
 - 1) การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์
 - 2) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ
 - 3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
 - 4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

2. พิจารณานอมนุมัติการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า หรือ Option to Extend the Lease)
3. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

พร้อมกันนี้ BBLAM ขอแจ้งให้ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทุนรวม จึงจะเป็นองค์ประชุม

อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว BBLAM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ลงมติดังกล่าว

นอกจากนี้ ในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม แต่อย่างใด

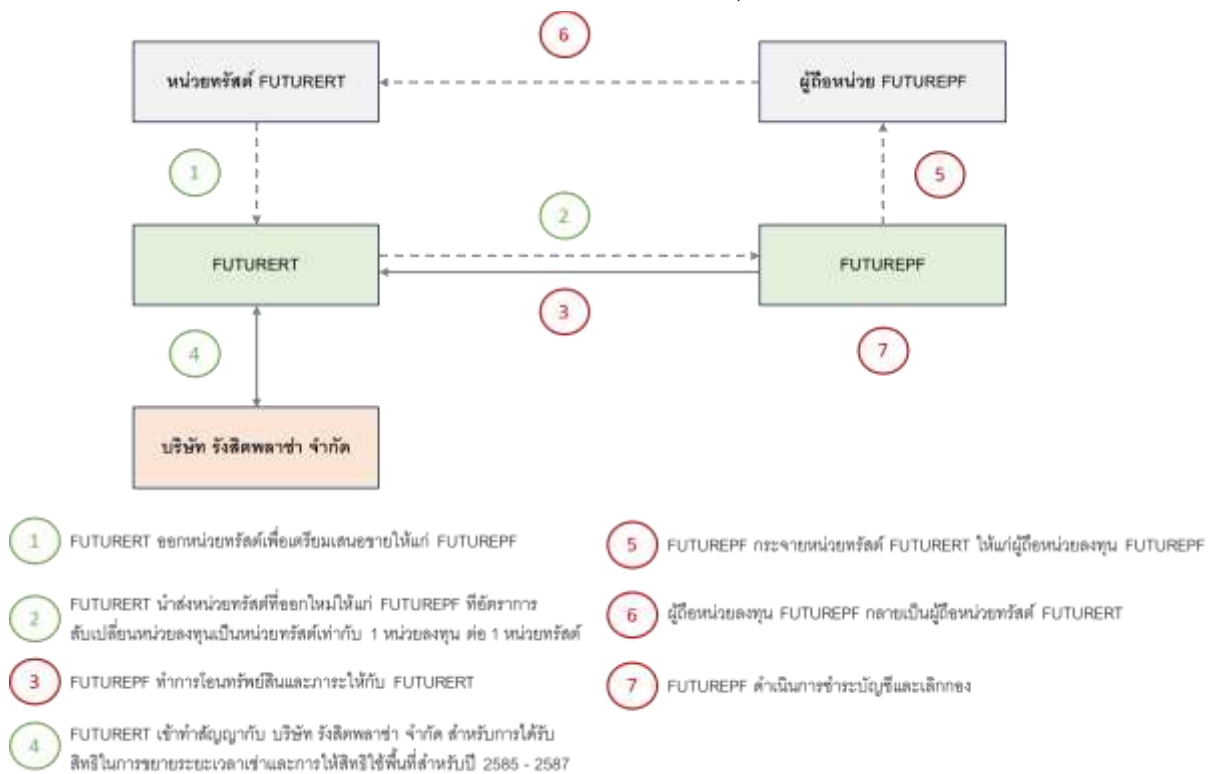
ทั้งนี้ BBLAM จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

ในการนี้ BBLAM จึงกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 3 มกราคม 2567

นอกจากนี้ กองทุนรวม FUTUREPF ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA หรือ DM) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม FUTUREPF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ในการแปลงสภาพ (การเข้าทำรายการ ๗) ดังกล่าวข้างต้น

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าใจลักษณะการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว สามารถสรุปแผนภาพประกอบการอธิบาย การแปลงสภาพได้ดังนี้

แผนภาพแสดงขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF



ปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ประมาณ 108-1-67.5 ไร่ (เนื่องจากเนื้อที่บางส่วนของที่ดินได้ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางแยกต่างระดับตามโครงการของกรมทางหลวง แต่ไม่กระทบกับพื้นที่เช่าของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปัจจุบัน เนื้อที่ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คือ 106-0-9.5 ไร่) โดยบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (“พัฒนาสิน” หรือ “เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน”) มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือ “ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก” หรือ “รังสิตพลาซ่า” หรือ “RSP”) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร

สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	การลงทุนครั้งแรก (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	52,573.09	53,065.66	3,840.08	56,905.74
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	48,190.51	47,697.94	992.27	48,690.21
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	7,582.79	8,276.88	-	8,276.88
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,607.72	39,421.06	992.27	40,413.33
สิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	ก่อนการเพิ่มทุน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	60,155.88	61,342.54	3,840.08	65,182.62
รวมพื้นที่ทั้งหมด	100,763.60	100,763.60	4,832.35	105,595.95
ระยะเวลาสิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584

ตามที่ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นวง ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 อนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการส่งมอบพื้นที่ให้กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการต่อเติมและขยายอาคารโครงการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และชดเชยรายได้ ตลอดจนให้อำนาจบริษัทจัดการในการเจรจาจัดทำ เข้าลงนามและดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกัสัญญาดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทจัดการได้รับคำรับรองการแก้ไขจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 โดยตารางต่อไปนี้ได้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

สิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)	พื้นที่ก่อนส่งมอบให้รังสิตพลาซ่า ^{1/} (ตร.ม.)	พื้นที่สุทธิที่ส่งมอบให้รังสิตพลาซ่า (ตร.ม.)	พื้นที่รับมอบคืนจากรังสิตพลาซ่า (ตร.ม.)	พื้นที่จัดแก้ไขที่สำนักงานที่ดิน ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 (ตร.ม.)	พื้นที่รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	56,905.74	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26	56,996.71 ^{2/}
- สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	48,690.21	48,781.17	152.79	162.62	48,791.00	48,616.55
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	8,276.88	8,709.92	-	-	8,709.92	9,863.41 ^{3/}
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,413.33	40,071.25	152.79	162.62	40,081.08	38,753.14
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	65,182.62	65,524.70	2,184.19	2,191.67	65,532.18	66,860.12
รวมพื้นที่ทั้งหมด	105,595.95	105,595.95	2,336.98	2,354.29	105,613.26	105,613.26
ระยะเวลาสิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584

หมายเหตุ : 1/ ภายหลังเพิ่มทุนฯ ในปี 2558 กองทุนได้มีการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Renovated) รวม 3 โซน เพื่อให้กองทุนสามารถรักษาระดับ

Occupancy Rate

2/ เกิดจากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน จากเดิมเป็นพื้นที่ทางเดินหรือพื้นที่ด้านหลังร้านที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ของพื้นที่ส่วนอาคารให้เช่า

3/ เกิดจากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน จากเดิมเป็นพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์

โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวมทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวมที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

(เรียกว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์

เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายถึง เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ชำระเงินตามเช็คที่กองทุนรวมสั่งจ่ายเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

โดยทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม ได้แก่

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร (56,996.71 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมเช่าจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก หรือ รังสิตพลาซ่า หรือ RSP) ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า)
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 (สี่หมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ด) ตารางเมตร (48,616.55 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) โดยเป็นการนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 (แปดพันเจ็ดร้อยเก้าจุดเก้าสอง) ตารางเมตร (9,863.41 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก ในรูปแบบการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิจากรังสิตพลาซ่า ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือประมาณ 17 ปี 4

เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการได้รับสิทธิ) (และต่อไปนี้เป็นเมื่อกล่าวถึงรังสิตพลาซ่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก”)

ภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

โดยรายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม FUTUREPF ปรากฏในข้อ 1.5

นอกจากการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT แล้วกองทุนรวม FUTUREPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม FUTUREPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT มีรายละเอียดปรากฏในข้อ 1.6 โดยในการโอนทรัพย์สินและภาระ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT จะเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

ในการนี้ ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ BBLAM จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในเรื่องนี้
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
- ที่มาของแหล่งเงินทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- การได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ภายใต้กระบวนการแปลงสภาพของกองทุนรวม

BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วจะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ตามรายการที่กล่าวไปข้างต้น โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ BBLAM จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ BBLAM ได้พิจารณาและเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งใหม่หนึ่งกอง จึงเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวมในสัดส่วนที่เท่าเดิม ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 529,566,100 หน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม จึงจะมีจำนวน 529,566,100 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไป

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังการแปลงสภาพ) BBLAM จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม FUTUREPF โดยการเลิกกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้ง นี้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดของผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในข้อ 1.7

การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่อย่างใด

เมื่อ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ BBLAM จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏในข้อ 1.8

BBLAM ได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม และการเลิกและการชำระบัญชี กองทุนรวม ปรากฏในข้อ 1.9

บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็น กองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ FUTURERT เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่ โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอ ข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็น กองทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การปฏิบัติ ตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับ ค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ การสับเปลี่ยน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับ มา ที่มาของแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่แหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน จะ รวมถึงการพิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่างๆ ของ กองทรัสต์ การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วย ลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการ พิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าว ข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือ คำแนะนำของสำนักงาน 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 เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลง สภาพ ซึ่งรวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ ข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม เงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุก ประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ของความชัดเจน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติในการ ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในการประชุมครั้งนี้แล้ว BBLAM โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติดังกล่าว

สามารถดำเนินการต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่ได้รับมติอนุมัติได้จนกว่าจะเสร็จสิ้นทุกประการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ยังไม่มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และระยะเวลาที่ต้องขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายหลังได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รวมถึงระยะเวลาที่ได้ขยายออกไป) อาจสิ้นสุดลงก่อนวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม (ตามข้อ 24 แห่งประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)) BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้งแล้วเสร็จ จะต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งอาจทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ตามที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม FUTUREPF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบ ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

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

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ
- 2) กองทุนรวมอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ต่างจากเดิม

- 3) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือการปรับโครงสร้างเงินทุน
- 4) การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหุ้นอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
- 4) ความเสี่ยงในการขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าให้กองทรัสต์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคาร
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้
- 6) ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราการสับเปลี่ยนดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความแตกต่างในด้านทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยระหว่างกองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT เมื่อแปลงสภาพ หากไม่นับรวมรายจ่ายในการแปลงสภาพ และจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องการออกเสียงและผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 3 กรณีต่างๆ ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ FUTURERT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม FUTUREPF ต่อไป
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และไม่ได้รับหรือไม่ใช่สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease)
3. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease)

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 3 กรณี ได้ดังนี้

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 นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จในวันที่ 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) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมีค่า IRR อยู่ระหว่างร้อยละ 4.86 – 5.94 ร้อยละ 4.65 – 5.75 และร้อยละ 5.56 – 6.72 ตามลำดับ

4/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 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

โดยสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (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 พร้อมทั้งการได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ในครั้งนี้มีความเหมาะสม** ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าอีกครั้ง ก่อนที่จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2584

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมิได้ถูกจัดทำขึ้น ใดๆ ก็ดี ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม และหากกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคต น่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ และควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ครั่งนี้**

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจาก ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นลงทุน โดยผู้ถือหุ้นลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะของรายการ

1.1.1. การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

1) การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ จะกระทำได้โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การแปลงสภาพกองทุนรวม

(2) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในเรื่องข้างต้นแล้ว BBLAM ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ BBLAM เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม BBLAM จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม

การก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT

กองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

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

ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ปรากฏในข้อ 1.3 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในข้อ 1.4

**การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เมื่อแปลงสภาพ
กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่มีอยู่ในปัจจุบัน**

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ BBLAM เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว BBLAM จะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเป็นการประมาณช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 แต่อาจมีการปรับเปลี่ยนเป็นระยะเวลาอื่นใดภายหลังตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”)

อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ แต่ด้วยประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ประการอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM สงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดย BBLAM คาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าว

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดของกองทุนรวม (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวมทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวมที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

(เรียกว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์

เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายถึงรวมถึง เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมส่งจ่ายเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ กองทุนรวมได้แก่

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร (56,996.71 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมเช่าจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 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 (48,616.55 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) โดยเป็นการนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 (แปดพันเจ็ดร้อยเก้าจุดเก้าสอง) ตารางเมตร (9,863.41 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก ในรูปแบบการให้เช่าให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิจากรังสิตพลาซ่า ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาเช่าได้รับสิทธิคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าได้รับสิทธิ)

(และต่อไปเมื่อกล่าวถึงรังสิตพลาซ่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก”)

ภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

โดยรายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม FUTUREPF ปรากฏในข้อ 1.5

นอกจากการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT แล้วกองทุนรวม FUTUREPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม FUTUREPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT มีรายละเอียดปรากฏในข้อ 1.6 โดยในการโอนทรัพย์สินและภาระ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT จะเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

ในการนี้ ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ BBLAM จะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในเรื่องนี้
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

- ที่มาของแหล่งเงินทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
 - การได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ในการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่า อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ภายใต้กระบวนการแปลงสภาพของกองทุนรวม

การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เพื่อแลกกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF

BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วจะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ตามรายการที่กล่าวไปข้างต้น โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ BBLAM จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ BBLAM ได้พิจารณาและเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งใหม่หนึ่งกอง จึงเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวมในสัดส่วนที่เท่าเดิม ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 529,566,100 หน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม จึงจะมีจำนวน 529,566,100 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไป

การเลิกกองทุนรวม FUTUREPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังการแปลงสภาพ) BBLAM จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม FUTUREPF โดยการเลิกกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้

ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดของผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในข้อ 1.7

การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่อย่างใด

การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ BBLAM จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏในข้อ 1.8

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

BBLAM ได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม และการเลิกและการชำระบัญชี กองทุนรวม ปรากฏในข้อ 1.9

บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ FUTURERT เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมา

ที่มาของแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่แหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน จะ รวมถึงการพิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำนับการดำรงสัดส่วนต่างๆ ของ กองทรัสต์ การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณา อนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าว ข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลง สภาพ ซึ่งรวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ ข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ของความชัดเจน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติในการ ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในการประชุมครั้งนี้แล้ว BBLAM โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติดังกล่าว สามารถดำเนินการต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่ได้รับมติอนุมัติได้จนกว่าจะเสร็จ สิ้นทุกประการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ยังไม่มีผลการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และ ระยะเวลาที่ต้องขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายหลังได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รวมถึงระยะเวลาที่ได้ขยาย ออกไป) อาจสิ้นสุดลงก่อนวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม (ตามข้อ 24 แห่ง ประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไข เพิ่มเติม)) BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้งแล้วเสร็จ จะต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งอาจทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่ง รวมถึงค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของ สำนักงาน ก.ล.ต.

2) **การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ**

BBLAM เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ไปยังกองทรัสต์ FUTURERT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ FUTURERT ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ไปยังกองทรัสต์ FUTURERT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ FUTURERT

แก้ไขเพิ่มเติมการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมโดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	<p>ข้อ 37 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม” หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF ที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ให้เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
23.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	23.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
	(12) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 31 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 31 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 31.7 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ วิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม FUTUREPF กรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพโดยการที่กองทุนรวม FUTUREPF จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (ที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน FUTUREPF ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 32 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 32 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้ BBLAM สามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอข้างต้นทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ เท่าที่ ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือ คำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใด ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน ราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการ ดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

เมื่อกองทุนรวมอินทรีพีเอสและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก) BBLAM จะดำเนินการเลิกกองทุนรวมโดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแล ผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิก กองทุนรวม เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- ข) ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุน รวม เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ค) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการ สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระ บัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
 - i) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
 - ii) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสาร ที่มีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบ แสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ง) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน ใช้ หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
 - i) การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
 - (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วย ลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอาศัย (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความสิ้นผลบังคับ ใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือ

- หน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือ เจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี)
- (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
 - (3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่าย หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD
- ii) การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)
- (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (TSD) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายัดหน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD
- จ) ผู้ชำระบัญชีจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ช) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏในข้อ 1.8

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวมในครั้งนี้ BBLAM ขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยมีค่าธรรมเนียมการชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 750,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

4) **การแต่งตั้งให้ BBLAM เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ชำระบัญชี**

BBLAM ซึ่งจะเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม FUTUREPF อีกทั้งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ FUTURERT เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีสรุปข้อมูลสำคัญของ BBLAM ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของ BBLAM

ผู้ชำระบัญชี/ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535049700
โทรศัพท์	0 2674 6488
Website	https://www.bblam.co.th/
Email	bualuangfund@bblam.co.th
ทุนจดทะเบียน	100,000,000.00 บาท
จำนวนหุ้น	1,000,000 หุ้น
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. นางวรวรรณ ธาธาภูมิ 2. นายสติเฟิน แทน 3. นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญาณิช 4. นายไพศาล เลิศโกวิทย์ 5. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล 6. นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว 7. นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา 8. นายชิน โสภณพนิช 9. นายณัฐพัชร เจียรวงศ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางวรวรรณ ธาธาภูมิ นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญาณิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา และนายวศิน วัฒนวรกิจกุล สองในหกคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของ BBLAM

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	75
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10
Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5
นางวรวรรณ ธาราภูมิ	1	0
นายชิน โสภณพนิต	1	0
นางสาวชลลดา โสภณพนิต	2	0
รวม	1,000,000	100

หมายเหตุ: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF

5) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

BBLAM ขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์” หรือ “KTAM”) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT แทนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม” หรือ “KTB”) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ BBLAM เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่เป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTURERT) มีดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของ KTAM

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	0-2686-6100
Website	https://www.ktam.co.th/
Email	callcenter@ktam.co.th
ทุนจดทะเบียน	200,000,000.00 บาท
จำนวนหุ้น	20,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ	1. นางชวินดา หาญรัตนกุล 2. นายสุรพล โอภาสเสถียร 3. นายอนามัย ดำเนตร 4. นายธีรลักษณ์ แสงสนิท 5. นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางชวินดา หาญรัตนกุล นายธีรลักษณ์ แสงสนิท นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของ KTAM

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บมจ. ธนาคารกรุงไทย	19,999,986	99.99993
2.	นางสาวกิตติพร สีนุประภา	1	0.00005
3.	นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.00005
4.	นายกันตภณ ปัญญาประการ	1	0.00005
5.	นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.00005
6.	นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท	1	0.00005
7.	นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.00005
8.	นายสุวัชร ชุ่มมนัส	1	0.00005
9.	นางญานิน ดันติพิมลพันธ์	1	0.00005
10.	นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1	0.00005
11.	นางสาวอรรนิกา หนูนาง	1	0.00005
12.	นางแอนนี่ เมฆพฤษวงษ์	1	0.00005
13.	นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.00005
14.	นายภูมิพัฒน์ ภูมิไทยอนันต์	1	0.00005
15.	นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1	0.00005
	รวม	20,000,000	100

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

1.1.2. การที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)

เมื่อกองทุนรวมได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพได้ ในกรณีนี้ รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก”) ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะไม่คิดค่าตอบแทนในการให้สิทธิข้างต้น

ในการนี้ เจื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และมีอัตราค่าเช่าในปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักได้ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงการชำระค่าเช่า โดยเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแล้ว ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าจะตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่า และ/หรือค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ BBLAM จะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

- การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกัน (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และเงื่อนไขต่างๆ ดำเนินการเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับรังสิตพลาซ่า โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในการนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 กองทรัสต์อาจใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดย BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM ดำเนินการต่างๆ ตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงความเหมาะสมและปัจจัยต่าง ๆ แล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก BBLAM จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักสำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก เว้นแต่ ในกรณีที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงและกำหนดให้

ดำเนินการเป็นอย่างอื่น BBLAM จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้น ซึ่งอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันให้กับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ในการแปลงสภาพ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ (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) และการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน 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) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ BBLAM จึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยจะเสนอเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณา

1. พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

- 1.1. พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์
 - 1.2. พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ
 - 1.3. พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
 - 1.4. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
2. พิจารณานุมัติการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)
 3. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พร้อมกันนี้ BBLAM ขอแจ้งให้ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะเป็นองค์ประชุม

อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว BBLAM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ลงมติดังกล่าว

นอกจากนี้ ในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่อย่างใด

ในการนี้ BBLAM จึงกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 3 มกราคม 2567

1.2. วัตถุประสงค์ของรายการ และวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม FUTUREPF ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่พ.จ. 34/2559 เล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ) รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ) (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT โดยได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และสามารถนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในกรณีนี้ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม FUTUREPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM จะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ แต่ด้วยประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ประการอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM ขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยประมาณการค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพในกรณีที่มิได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวปรากฏตามข้อ 1.9 ในกรณีนี้ BBLAM คาดว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าวและในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตาม ประกาศที่ ทจ. 34/2559 และประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM พิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ BBLAM สงวนสิทธิในการพิจารณาใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือใช้แหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับของ BBLAM ซึ่งจะเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้วและในกรณีที่ BBLAM พิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนั้น โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

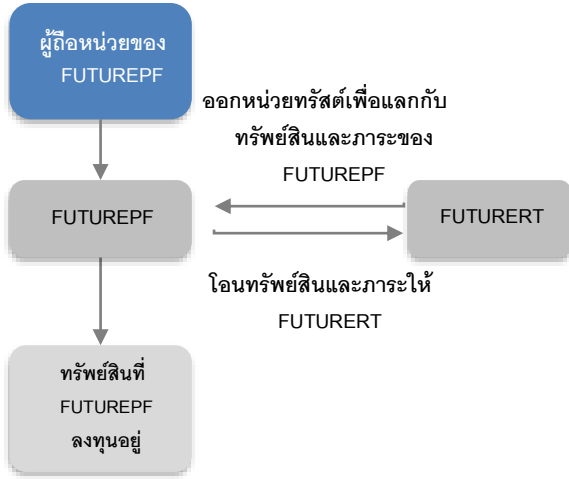
ในการนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว BBLAM จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ทั้งนี้ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวม

แผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

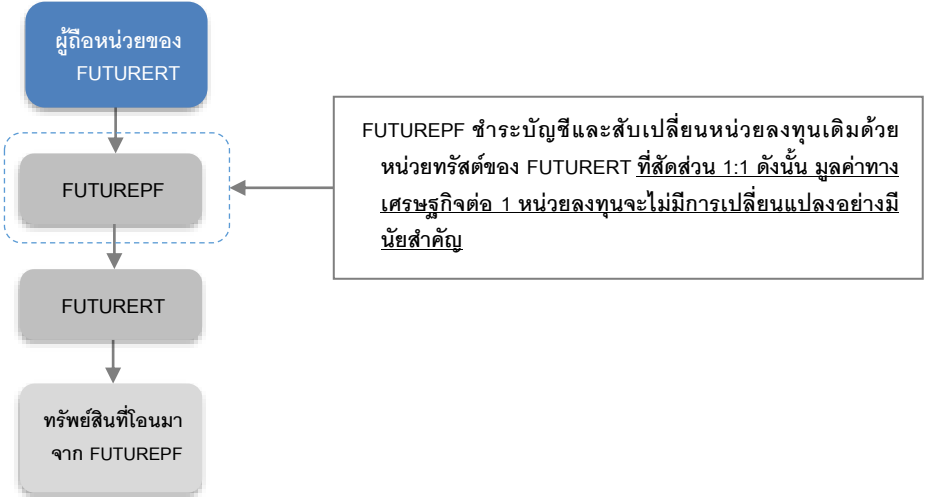
ในการนี้ BBLAM ขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

1. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT



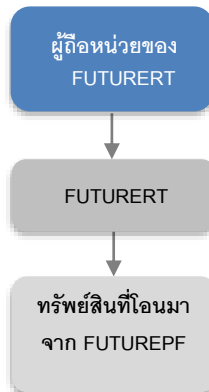
2. การชำระบัญชีกองทุนรวม FUTUREPF



ผู้ถือหน่วยของ FUTUREPF หมายถึง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ FUTUREPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ FUTUREPF กับ หน่วยทรัสต์ของ FUTURERT

หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น

3. โครงสร้างของกองทรัสต์ FUTURERT เมื่อแปลงสภาพแล้วเสร็จ



1.3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURET)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”)</p>
<p>ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกในการบริหาร</p>	<p>เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (Future Park Leasehold Property Fund: FUTUREPF) (“กองทุนรวม FUTUREPF”) โดยกองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีชื่อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม FUTUREPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงสภาพของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ (“หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่”)</p> <p>กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง</p>
<p>นโยบายการลงทุน</p>	<p>กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่ตั้งอยู่ในโครงการฟิวเจอร์ซิตี ริงสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดการผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<p>ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ (สัญญาก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม FUTUREPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม FUTUREPF ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้นำเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้นบุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินกว่าเงินกำไรภายหลังหักค่าใช้จ่ายและค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืน

	<p>เงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด</p> <p>5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือเมื่อมีการลงทุน</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>10. สิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p>
<p>การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</p>	<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ</p> <p>(2) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.</p> <p>(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.</p> <p>(3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p>

	<p>(5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ หรือเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา</p> <p>(9) กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(10) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องมีส่วนของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</p> <p>(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>
--	---

	<p>(ก) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม</p> <p>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม
<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</p>	<p>กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การกำหนดประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้หรือการให้บริการในตนเองเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง เพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ 3. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง นำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
<p>การกักเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์จะกักเงินได้แต่เฉพาะการกักเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนด (3) นำมาใช้ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ (4) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินดังกล่าว (5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

	<p>(6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(8) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(12) เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์</p> <p>(13) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสาร หุ้นกู้ ตั๋วเงิน หรือการเช่าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)</p> <p>(2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วน ได้แก่ (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</p> <p>(3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>(2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับ การจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p>
--	---

	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือจากอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) เป็นอันดับที่ไม่สามารถลงทุนได้ (Non-Investment Grade) แล้วทำให้สัดส่วนที่สามารถการกู้ยืมลดลงจากร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์จะถูกปรับเพิ่มเป็นอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง <p>ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย</p> 3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

	<p>(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศ ทจ. 20/2561 ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์ (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ฉ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) (ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์) (ฌ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ฎ) การเลิกกองทรัสต์ (ฏ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

	<p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม FUTUREPF โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์อีก</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น หรือ เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดย ระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำ หนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือ หมายทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่อง นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือ จากทรัสต์</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>5. การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มา ประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้อง มีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>6. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มี สิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>7. เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียง ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ul style="list-style-type: none"> • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ • การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ • การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง มีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า • การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ • การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง หรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์) ● การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ● การเลิกกองทรัสต์
<p>การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ 3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง ผู้สัญญาสามารถทำความเข้าใจความเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ 5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ 7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม FUTUREPF และกองทุน FUTURERT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์
3.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
4.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์
6.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับบริหารจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
7.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
8.	การล้มละลายเนื่องจาก การบริหารกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยทรัสต์
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดม เงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่ กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิด รายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผล อื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด	เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดม เงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่ กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิด รายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผล อื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด
14.	นโยบายการลงทุน	1. การลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ประมาณ 108-1-67.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้ เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร) โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง จำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผืนภายนอกอาคารของ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของ การให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด โดยสิทธิการเช่า ดังกล่าวมีระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569 เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่ซึ่งกองทุนรวมจะเข้า	กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รังสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภท ศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อเป็น ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ใน รูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
		<p>ลงทุนครั้งแรกโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย กองทุนรวมและบริษัท ริงสิต พลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคาร เนื้อที่ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิการใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต ตามจำนวนพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถก่อให้เกิดรายได้จำนวน 7583.00 ตารางเมตร (จากจำนวนพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร) ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต ต่อกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น 60,156.09 ตารางเมตร</p> <p>2. การลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</p> <p>1. การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตรและพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต รวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ออกใช้หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี 2570 ถึงปี 2584) และ</p> <p>2. การลงทุนในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต สำหรับพื้นที่เช่าเพิ่มเติมซึ่งไม่ได้สัญญาเช่ากับบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง จนถึงปี 2584</p>	
15.	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	<p>กองทุนรวมดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงพยาบาลนอร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม</p> <p>อย่างไรก็ดี ในวันที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต นั้น กองทุนรวมต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในการใช้พื้นที่รวมถึงสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องจากบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายเดิมโดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมคาดว่าผู้เช่าหรือผู้มีสิทธิในการใช้พื้นที่บางรายอาจไม่สามารถให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมได้ภายในวันที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต</p> <p>ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมได้กำหนดให้ บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ต้องดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและผู้มีสิทธิ</p>	<p>กองทรัสต์จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงพยาบาลนอร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่จะมีการเช่าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>ทั้งนี้ บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ยังได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
		<p>ในการใช้พื้นที่ดังกล่าวภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด จะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้รับสิทธิดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดย บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่า (ก) ผู้เช่าดังกล่าวจะให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ (ข) สัญญาเช่าหรือสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ของผู้เช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง แล้วแต่ระยะเวลาใดเกิดขึ้นภายหลัง ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>	
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม</p> <p>(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</p> <p>(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำเงินถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต้องมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมในการลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนโดยการกู้เงินจากสถาบันการเงินบางส่วน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและสถาบันการเงิน</p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>1.1. เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักและ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี)</p> <p>(2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนด</p> <p>(3) บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(4) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึง การปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>(5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
			<p>(7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(11) บังคับความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือบังคับความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(12) เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์</p> <p>(13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสาร หุ้นกู้ ตั๋วเงิน หรือการเช่าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าจะทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขท่านองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)</p> <p>3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้</p> <p>(1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)</p> <p>(2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น</p> <p>(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
			<p>3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมากายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมากายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือจากอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) เป็นอันดับที่ไม่สามารถลงทุนได้ (Non-Investment Grade) แล้วทำให้สัดส่วนที่สามารถการกู้ยืมลดลงจากร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์จะถูกปรับเพิ่มเป็นอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>
17.	นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	<p>โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยจากร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือวันสิ้น</p>	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วัน

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
		<p>รอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ถ้าสิทธิที่ปรับปรุงแล้วต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้</p> <p>(1.1) ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1.2) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ และรวมถึงแนวทางอื่นใดที่จะมีเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะการเงินสดของกองทุนรวม</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินร้อยละหนึ่งจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินร้อยละหนึ่ง</p>	<p>สิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือเป็นเช็คที่ครอบคลุมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
			ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
18.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
	18.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
1.	ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
2.	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด
3.	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
4.	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
5.	ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจำนำหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
6.	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์หรือ นายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด
	18.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม หรือกองทรัสต์		
1.	ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการ / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งมีอัตราดังนี้ -ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 7 ล้านบาทต่อปี -ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไป

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
2.	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในอัตราไม่เกิน 300,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี
3.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
4.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
5.	ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
6.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 4,000,000 บาท ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก : เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 4,000,000 บาท ต่อครั้ง ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน : ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี	ตามที่จ่ายจริง
7.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การบริหารจัดการ การดำเนินงาน การเลิกกอง การชำระบัญชี	เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง

ที่มา: FUTUREPF

หมายเหตุ: กองทรัสต์อาจมีรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากข้อ 18 ตามตารางข้างต้นนี้ รวมทั้งเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในข้อ 18 ตามตารางข้างต้นนี้ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ได้แสดงในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF

1.5.1. ข้อมูลของกองทุนรวมที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2566

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
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

1.5.2. ข้อมูลการลงทุนและรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม โดยทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม ได้แก่

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร (56,996.71 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมเช่าจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (รังสิตพลาซ่า) ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า)
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 (สี่หมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ด) ตารางเมตร (48,616.55 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิจากรังสิตพลาซ่า ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการได้รับสิทธิ)

ภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

1.5.3. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ราคาประเมินล่าสุด ของทรัพย์สินของกองทุนรวม ที่จัดทำโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2566 สามารถสรุปได้ตามตารางดังต่อไปนี้

มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่	วิธีประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดระยะเวลาคงเหลือ 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	-

1.6. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

กองทุนรวมได้เข้าทำ (1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม (2) การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม และ (3) การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม ดังต่อไปนี้

1.6.1. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต กับรังสิตพลาซ่า (ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้สิทธิตามลำดับ) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นอกจากนี้ เนื่องจากอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตตั้งอยู่บนที่ดินของพิพัฒน์สิน รังสิตพลาซ่าจึงได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากพิพัฒน์สิน ดังมีรายละเอียดตามสัญญาที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 310 และ 92118 ระหว่างพิพัฒน์สิน และ รังสิตพลาซ่า
1.1.	สัญญาเช่าที่ดิน (ฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม 2549) และสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555)
2.	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ระหว่าง รังสิตพลาซ่า และ กองทุนรวม
2.1.	สำหรับระยะเวลาเช่า ช่วงแรก (24 พฤศจิกายน 2549 – 31 ธันวาคม 2569)
2.1.1.	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
2.1.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)
2.1.3.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
2.1.4.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
2.2.	สำหรับระยะเวลาเช่า ช่วงต่ออายุ (1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2584)
2.2.1.	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)

ลำดับ	สัญญา
2.2.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
3.	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ระหว่าง รังสิตพลาซ่า และ กองทุนรวม
3.1.	สำหรับระยะเวลาการเช่า ช่วงแรก (24 พฤศจิกายน 2549 – 31 ธันวาคม 2569)
3.1.1.	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
3.1.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)
3.1.3.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
3.1.4.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
3.2.	สำหรับระยะเวลาการเช่า ช่วงต่ออายุ (1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2584)
3.2.1.	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
3.2.2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)

สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญสำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมทุกฝ่ายได้รับการชี้แจงและรับทราบการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในปัจจุบันรังสิตพลาซ่าได้ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว โดยรังสิตพลาซ่าอยู่ระหว่างขอความยินยอมจากพิกพัฒนสินในการเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

1.6.2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม กองทุนรวมได้แต่งตั้งรังสิตพลาซ่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2556 ถึงปี พ.ศ. 2561 กองทุนรวมได้ส่งมอบพื้นที่บางส่วนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมให้แก่รังสิตพลาซ่า และในปัจจุบันได้มีการรับคืนพื้นที่เพิ่มเติมและชดเชยรายได้ อันเนื่องมาจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตครบถ้วนแล้ว รวมทั้ง ได้เข้าทำข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
2.	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
3.	บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)

สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์

รังสิตพลาซ่าได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในปัจจุบัน รังสิตพลาซ่าได้ให้ความยินยอมสำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว

1.6.3. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

กองทุนรวมดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมโดยการนำพื้นที่ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตออกให้เช่าและให้สิทธิใช้พื้นที่แก่ผู้เช่าและผู้ใช้สิทธิเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึง โรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ ทั้งนี้ สามารถแบ่งประเภทการเช่าพื้นที่และการให้สิทธิใช้พื้นที่ออกเป็นประเภท ดังนี้

- 1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เฟิรส์ท
- 2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น
- 3) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และ ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการ เงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์

ในปัจจุบันอยู่ระหว่างการแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม และการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

1.6.4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่น

(ก) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555)
ผู้ให้เช่า	บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 310 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงทะเลสาบ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 104 ไร่ 42 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 92118 ตั้งอยู่ที่ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 67.5 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้ถูกต้องครบถ้วน (2) รังสิตพลาซ่าจะต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและใช้งานได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง

	<p>(3) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด รังสิตพลาซ่าจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาให้แก่พัฒนาสินในสภาพใช้งานตามปกติ (ยกเว้นการสึกหรอหรือการเสื่อมโทรมตามสภาพ)</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและกระทำใดๆ เพื่อมิให้พัฒนาสินถูกเรียกร้องหรือฟ้องร้องใดๆ อันเกิดจากการก่อสร้างและดำเนินโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บนที่ดินที่เช่า และกระทำใดๆ เพื่อมิให้พัฒนาสินถูกเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของรังสิตพลาซ่าที่มีอยู่ตามข้อตกลง คำรับรองหรือข้อสัญญา หรือที่เกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อของรังสิตพลาซ่า หรือตัวแทนตลอดจนลูกจ้างและคู่สัญญาของรังสิตพลาซ่า</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและซ่อมแซมถนนและทางเดินเท้าในบริเวณที่ดินที่เช่า</p> <p>(6) ภายใต้เงื่อนไขและข้อยกเว้นที่ระบุไว้ในสัญญา รังสิตพลาซ่าจะขอความยินยอมจากพัฒนาสินเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนในการทำสัญญาเช่า หรือสัญญา คำมั่น หรือคำเสนอใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารซึ่งมีระยะเวลาผูกพันตามสัญญาเกินกว่า 3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ พัฒนาสินจะไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลสมควรได้</p> <p>ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ภายหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2570 ให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทนข้อ (6) สำหรับการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร สัญญาให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งสัญญาให้บริการกับบุคคลภายนอกหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีระยะเวลาตามสัญญาอยู่ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึง 31 ธันวาคม 2584 ผู้เช่าจะต้องจัดทำร่างสัญญาฉบับมาตรฐานของสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสัญญาให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งสัญญาให้บริการซึ่งผู้เช่าจะเข้าทำกับบุคคลภายนอกหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและหรือการให้บริการ (“ร่างสัญญาฉบับมาตรฐาน”) พร้อมทั้งจัดส่งร่างสัญญาฉบับมาตรฐานดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันเช่าทำสัญญากับบุคคลภายนอกหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคาร และ/หรือ การให้บริการในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งเป็นสัญญาฉบับแรก เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้พิจารณาและให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เช่าทราบภายใน 45 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับร่างสัญญาฉบับมาตรฐานดังกล่าวจากผู้เช่า อนึ่ง ผู้ให้เช่าจะไม่ให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุอันสมควรได้</p> <p>(7) รังสิตพลาซ่าจะไม่ตัดแปลง รื้อถอน หรือเปลี่ยนการใช้อาคารสำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่งซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพัฒนาสิน</p> <p>(8) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิเรียกร้องหรือสิทธิใด ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันโดยประการอื่นโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพัฒนาสิน</p> <p>(9) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลางและหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับกองทุนรวมโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพัฒนาสิน</p> <p>(10) รังสิตพลาซ่าจะต้องจัดทำรายการสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเช่า การให้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารบนที่ดินที่เช่า การให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง และการให้บริการบนที่ดินที่เช่าหรือในอาคารบนที่ดินที่เช่าอันมีระยะเวลาการเช่าหรือให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 เป็นต้นไป และมอบให้แก่พัฒนาสินภายในเวลาที่กำหนด</p> <p>(11) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าจะทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับผู้เช่าเป็นระยะเวลาเกิน 3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่าในช่วงระหว่าง 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2584 (สัญญาเช่าพื้นที่) นั้น รังสิต</p>
--	--

	<p>พลาขามีสิทธิเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่โดยไม่ต้องแจ้งหรือขอความยินยอมจากพัฒนาที่ดินในการให้เช่าพื้นที่แบบเช่าไม่เกิน 91,261 ตารางเมตรและข้อสัญญาเช่าไม่ได้แตกต่างจากสัญญาฉบับมาตรฐานที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว อย่างไรก็ตาม หากรังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งจะทำให้พื้นที่เช่าแบบเช่าในอาคารรวมกันแล้วมากกว่า 91,261 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าสูงสุด) หรือในกรณีที่รังสิตพลาซ่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ โดยไม่นับรวมพื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าสูงสุด รังสิตพลาซ่าจะต้องขอความยินยอมจากพัฒนาที่ดินล่วงหน้า และจะต้องวางหลักประกันให้เป็นที่พอใจแก่พัฒนาที่ดิน และ/หรือ โอนสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวให้แก่พัฒนาที่ดินภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>รังสิตพลาซ่าจะต้องทำการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยอื่นๆ คือการจลาจล การระเบิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สที่ใช้ประโยชน์ในทางการค้าทางอากาศและเครื่องบินตก แผ่นดินไหว หรือภัยธรรมชาติอย่างอื่น สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าที่กำหนดไว้ในสัญญาทั้งหมดกับบริษัทประกันภัยที่พัฒนาที่ดินให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเองแต่เพียงผู้เดียวและกรมธรรม์ประกันภัยจะต้องระบุให้พัฒนาที่ดินเป็นผู้รับประโยชน์ และรังสิตพลาซ่าจะต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่พัฒนาที่ดิน ทั้งนี้ จำนวนวงเงินที่เอาประกันภัยต่างๆ ดังกล่าวจะเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นแทนใหม่ (replacement value) ของทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่า</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นบนที่ดินที่เช่าเกิดสูญหายหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนก็ตาม รังสิตพลาซ่าจะต้องแจ้งให้พัฒนาที่ดินทราบภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่บริษัทประกันภัยได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทน ว่ารังสิตพลาซ่ามีความประสงค์จะซ่อมแซมหรือสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือไม่ หากรังสิตพลาซ่าตกลงซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่พัฒนาที่ดินจะจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นงวดๆ ตามสัดส่วนที่รังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และเมื่อรังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายในกำหนดเวลาตามที่ตกลงร่วมกันแล้ว รังสิตพลาซ่าจะมีสิทธิครอบครองใช้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ต่อไปภายในกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลือของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ถ้าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบในเงินส่วนที่ขาดนั่นเอง หากรังสิตพลาซ่าตกลงไม่ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือรูปแบบอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพัฒนาที่ดิน</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่พัฒนาที่ดินปฏิบัติผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในกรณีนี้พัฒนาที่ดินตกลงรับผิดชอบชดเชยค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่รังสิตพลาซ่าได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่รังสิตพลาซ่า (2) เมื่อที่ดินที่เช่า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองด้วยประการใดๆ โดยรัฐ ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ในการซ่อมแซมแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดิน ให้แล้วเสร็จในระยะเวลาอันสมควร และในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองดังกล่าวข้างต้น โดยพัฒนาที่ดินและรังสิตพลาซ่าตกลงจะปรับอัตราค่าเช่าลดลงตามส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครอง

	<p>พื้พัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อรังสิตพลาซ่าไม่ชำระค่าหน้าดิน หรือค่าเช่าเป็นเวลาติดต่อกัน 2 งวด และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวได้ล่วงเลยเกินกว่าระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พื้พัฒนสินได้ให้คำเตือนเป็นหนังสือให้รังสิตพลาซ่าแล้ว และรังสิตพลาซ่ายินยอมให้พื้พัฒนสินเรียกค่าเสียหายได้ด้วย</p> <p>(2) เมื่อรังสิตพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด พื้พัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หากพื้พัฒนสินมิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา พื้พัฒนสินอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวนั้นด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่พื้พัฒนสินได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่พื้พัฒนสิน</p> <p>(3) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่า หรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล</p>
--	---

(ข) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549**

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<p>1. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555) (ครั้งที่ 1 – แก้ไขพื้นที่เช่าที่คลาดเคลื่อนเป็น 53,065.66 ตารางเมตร)</p> <p>2. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) (ครั้งที่ 2 – เพิ่มเติมพื้นที่เช่า 3,840.08 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2555)</p> <p>3. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ครั้งที่ 3 – ส่งมอบพื้นที่คืนภายหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น เป็น 56,822.26 ตารางเมตร)</p>
ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอรังสิตบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง
ระยะเวลาการเช่า	วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	<p>(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด ประกาศซึ่งใช้กับผู้เช่าทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย</p> <p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าและจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเสียหายให้รังสิตพลาซ่าจนครบถ้วนในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p>

	<p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า หรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาเช่า</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ในการชำระภาษีป้าย อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวม หรือบุคคลที่มาใช้บริการของกองทุนรวม โดยเท่าเทียมกับสิทธิที่ให้รังสิตพลาซ่าหรือผู้เช่ารายอื่น ในการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ร่วมกับรังสิตพลาซ่าและผู้เช่ารายอื่น ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้บริการพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่รังสิตพลาซ่ากำหนด</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการให้เช่าประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่น ๆ ของรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย</p> <p>(5) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(7) รังสิตพลาซ่าจะปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจทำให้รังสิตพลาซ่าตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงการฟ้องร้องหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือที่ดินโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยพิพัฒนาสินหรือโดยบุคคลภายนอก</p>

<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประกันภัย สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) บริษัทพิลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันการเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดให้บริษัทพิลาซ่าเป็นผู้รับประกันภัยในกรณีการประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทพิลาซ่าเอง</p> <p>(3) กองทุนรวมและบริษัทพิลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ภายหลังจากที่พ้นกำหนด 30 วันนับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทพิลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่บริษัทพิลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ บริษัทพิลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทพิลาซ่าเอง</p> <p>ค. บริษัทพิลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่บริษัทพิลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และบริษัทพิลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ บริษัทพิลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทพิลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากบริษัทพิลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่บริษัทผู้รับประกันอนุมัติการจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่บริษัทพิลาซ่า กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่บริษัทพิลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) บริษัทพิลาซ่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากบริษัทพิลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญา</p>

	<p>ดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา นั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา นั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(ฉ) มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนของที่ดินนั้นที่มีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฅ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นกำหนด 30 วันนับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่าทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ซ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ซ) เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า และคู่สัญญาตกลงกันดังนี้</p>

	<p>ก. ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ข) เกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>ข. หากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการเช่าใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าใหม่คงเหลือให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญา รังสิตพลาซ่าจะชำระเงินค่าเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. หรือ ข. ข้างต้นโดยอนุโลม คืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่การเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่าแต่อย่างใด</p> <p>(6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดแล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด กองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ ยกเว้น การสิ้นสุดของสัญญาตามที่กำหนดในข้อ (ฉ)</p> <p>(9) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่การสิ้นสุดของสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน ข้อ (ฉ) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาคงเหลือ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p>
--	--

(ค) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ส่งมอบพื้นที่คืนภายหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นเป็น 56,822.26 ตารางเมตร)
ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอรังสิตบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584

<p>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</p>	<p>เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้ค้ำประกันแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่ยุติสัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว</p>
<p>เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</p>	<p>หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่กำหนดและให้ถือว่าสัญญาเช่าต่อสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 891 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เป็นรายเดือน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ จำนวนประมาณ 430 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด ประกาศซึ่งใช้กับผู้เช่าทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าและจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเสียหายให้รังสิตพลาซ่าจนครบถ้วนในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือสวนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบต่อการรังสิตพลาซ่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ ผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า (5) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใด ๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัยจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ผู้เช่าช่วง ทำการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (7) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า (8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

	<p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ในการชำระภาษีป้าย อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(10) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวม หรือบุคคลที่มาใช้บริการของกองทุนรวม โดยเท่าเทียมกับสิทธิที่ให้รังสิตพลาซ่าหรือผู้เช่ารายอื่น ในการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ร่วมกับรังสิตพลาซ่าและผู้เช่ารายอื่น ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้บริการพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่รังสิตพลาซ่ากำหนด</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่น ๆ ของรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึง การใช้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย</p> <p>(5) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(7) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอาคารแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดให้รังสิตพลาซ่าและ/หรือบุคคลอื่นที่รังสิตพลาซ่าจะกำหนดเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p>

	<p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือ ในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ภายหลังจากที่พ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินขึ้นมาใหม่ที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นมาใหม่โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกันสัญญาฉบับนี้ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จโดยภายใต้สัญญาเช่าที่จะได้ทำขึ้นมาใหม่ดังกล่าว กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนดกองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p>

	<p>(จ) มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(ฉ) รั้งสิทธิพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วันนับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองประกันสิทธิการเช่าตามที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รั้งสิทธิพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รั้งสิทธิพลาซ่าทราบ เป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รั้งสิทธิพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รั้งสิทธิพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรั้งสิทธิพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ช) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ช) เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญา รั้งสิทธิพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่</p> <p>(5) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะนับสิ้นสุดลง</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดแล้วโดยเป็นการแจ้งให้รั้งสิทธิพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนดโดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>

	<p>(8) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(9) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (ค) ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติตามสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p>
--	--

(ง) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549**

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555) (ครั้งที่ 1 – แก้ไขพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้ที่คลาดเคลื่อนเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 47,697.94 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้ 8276.88 ตารางเมตร) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) (ครั้งที่ 2 – เพิ่มเติมพื้นที่ส่วนกลาง 992.37 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2555) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ครั้งที่ 3 - ส่งมอบพื้นที่ดิน ภายหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่ส่วนกลางเป็น 48,791 ตารางเมตรและพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้เป็น 8,709.92 ตารางเมตร)
ผู้ให้สิทธิ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้ใช้สิทธิ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน อาคารเลขที่ 94 โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บน ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จำนวน 48,791 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร พื้นที่ผนังภายนอกอาคารซึ่งสามารถออกหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าเพื่อติดตั้งแผงป้ายโฆษณา หรือเพื่อหาประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน
ระยะเวลาการให้สิทธิ	วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	<ol style="list-style-type: none"> กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่เป็นการปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่มีการก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญาก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด

	<p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) ในการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วย</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญานับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีป้าย อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญานับนี้ และการนำทรัพย์สินตามสัญญาออกหาประโยชน์ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการให้สิทธิในการต่อสัญญานับนี้ด้วย</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อกวนเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญานับนี้</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจทำให้รังสิตพลาซ่าตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงการฟ้องร้องหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินตามสัญญา และ/หรือ ที่ดินโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดย พืพัฒนาสิน หรือโดยบุคคลภายนอก</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน (ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง)</p>
<p>ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญานับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p>

	<p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคาร และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือ อาคารโครงการไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่อาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันการคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบว่าการก่อสร้างไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ ข. และ ค.</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เกิดความเสียหาย โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหาย</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
<p>การโอนสิทธิตามสัญญาและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรวมนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวม โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี (ในกรณีที่ระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) หรือ ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p>

	<p>(ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และรังสิตพลาซ่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้</p> <p>(จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม</p> <p>(ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฌ) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือข้อ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด และคู่สัญญาตกลงกันดังนี้</p> <p>ก. ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (ซ) เกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่คงเหลือทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่สิ้นสุดลง</p> <p>ข. หากการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่ใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงคืนเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ใหม่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิใช้พื้นที่ใหม่คงเหลือให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่สิ้นสุดลง</p>

	<p>ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา อันเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าจะนำเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่ตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินตามสัญญาที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. หรือ ข้อ ข. ชำงต้นโดยอนุโลม คืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่การเวนคืนเสร็จสมบูรณ์ เมื่อมีการชำระเงินค่าให้สิทธิใช้พื้นที่คืนแก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว ไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) แต่อย่างใด</p> <p>(6) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้สัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว ให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะระงับสิ้นลง</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้แล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด กองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหายค่าตอบแทนการให้สิทธิคงเหลือ (ยกเว้นกรณีการสิ้นสุดของสัญญาตามที่กำหนดในข้อ (ณ))</p> <p>(9) ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่การสิ้นสุดของสัญญาตามที่กำหนดในข้อ (ณ)) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าตอบแทนการให้สิทธิให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิคงเหลือภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p>
--	---

(จ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561) (ส่งมอบพื้นที่คืนหลังจากการต่อเติม แก้ไขพื้นที่ส่วนกลางเป็น 48,791 ตารางเมตรและพื้นที่ส่วนกลางที่หาประโยชน์ได้เป็น 8,709.92 ตารางเมตร)
ผู้ให้สิทธิ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้ใช้สิทธิ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	(1) พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินอาคารเลขที่ 94 โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จำนวน 48,791 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร

	(2) พื้นที่ผนังภายนอกอาคารซึ่งสามารถออกหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าเพื่อติดตั้งแผ่นป้ายโฆษณา หรือเพื่อหาประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน
ระยะเวลาการให้สิทธิ	15 ปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
สิทธิในการต่ออายุสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อกองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือ หาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ค่าตอบแทน	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าสิทธิให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 382 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระทั้งจำนวนในวันทีจดทะเบียนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิรายเดือนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิจำนวนประมาณ 75.88 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584
สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	<p>(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด ประกาศ รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย</p> <p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญาเว้นแต่เป็นการปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่มีการก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญาก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p> <p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) ในการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วย</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีป้าย อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้ และการนำทรัพย์สินตามสัญญาออกหาประโยชน์ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ</p> <p>(10) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใด ๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือโมฆียะ หรืออัตราดอกเบี้ยประกันภัยอาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะบุคคลภายนอกผู้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาทำการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>

<p>สิทธิและหน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการให้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย (4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (5) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (6) รังสิตพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจทำให้รังสิตพลาซ่าตกเป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงการฟ้องร้องหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินตามสัญญา และ/หรือที่ดินโครงการ โดย พืชผัสดิน หรือโดยบุคคลภายนอก (7) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่า รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
<p>การประกันภัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ (2) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง
<p>ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคาร และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือ อาคารโครงการไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่อาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันการคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ก. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่าหรือตามที่คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ ข. และ ค.

	<p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นมาใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เกิดความเสียหาย โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหาย</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิตามสัญญา และการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่ายินยอมให้กองทุนรมนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ("ผู้รับสิทธิ") ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวม โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากรังสิตพลาซ่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี (ในกรณีที่ระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) หรือ ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และรังสิตพลาซ่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม</p> <p>(ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นประการอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนหรือ</p>

	<p>กฎหมายอื่น ๆ และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ข) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ค) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือข้อ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่</p> <p>(5) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลา หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว ให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะระงับสิ้นลง</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้แล้ว โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(8) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุแห่งการเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ข้อ (ข) หรือข้อ (ค) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติตามสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย โดยการนี้ จะต้องเป็นค่าเสียหายที่แท้จริงอันเป็นผลโดยตรงจากการเลิกสัญญาตามข้อ (ก) ข้อ (ข) หรือข้อ (ค) ทั้งนี้ ไม่รวมรวมค่าเสียหายอันเกิดแก่พฤติการณ์พิเศษ การสูญเสียผลกำไรหรือขาดกำไร</p>

(จ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ครังสิตกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>
<p>ระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา (3) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนรวมเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ครังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ (4) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมฟิวเจอร์พาร์ครังสิต (5) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (6) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการหรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว (7) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที (8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม หากการไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ให้กองทุนรวมดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>นับแต่วันที่ผลเป็นการเลิกสัญญา</p>

	<p>(1) ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้</p> <p>(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่</p>														
<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม <p>รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทวงจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1" data-bbox="491 1032 1401 1435"> <thead> <tr> <th>ประเภท</th> <th>ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td>0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td>2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี</td> <td>0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td>- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี</td> <td>1.0 เดือน</td> </tr> <tr> <td>- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี</td> <td>1.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td>3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน</td> <td>ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า</td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อเดือนของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1. และข้อ 4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราเท่ากับร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม <p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่มี การคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทุนรวม จะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า</p>	ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่		- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน	- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน	- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน	3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า
ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ														
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน														
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่															
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน														
- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน														
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน														
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า														

	<p>5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม</p>
--	--

(ข) บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ครังสิตกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>
<p>ข้อตกลงกรณีที่มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด</p>	<p>(ก) ณ บริเวณพื้นที่ใด ๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกเหนือจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารซึ่งหมายถึงพื้นที่ภายในและพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับอาคารสเปคัล) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ได้ว่าผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารก็จะได้รับประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน</p> <p>(ข) ณ บริเวณพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ได้ว่าผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร) ก็จะได้รับประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองยอมรับและตกลงว่าหากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดนั้นมีลักษณะ เป็นการทั่วไปหรือไม่สามารถกำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่คาดว่าจะเป้าหมายของกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าวได้อย่างชัดเจนแล้วนั้น ให้ถือว่าการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของทั้งรังสิตพลาซ่าและกองทุนรวม และกองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายรวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าว นั้น โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน</p>

1.7. ผลกระทบต่อองค์กรและผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุน FUTURET

การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุน FUTURET จะมีผลกระทบด้านภาวะภาษีต่อองค์กรและผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทุน FUTURET ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1.7.1. ภาษี

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน และกองทรัสต์มีภาระภาษีต่างจากกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. ภาระภาษีของกองทุนรวม และกองทรัสต์

ภาระภาษี / ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	เสีย เฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ^{1/}	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวล รัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ: 1/ เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาได้ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาได้ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืม หรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิด ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

ข. ภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุนและการถือหน่วยทรัสต์

- ภาระภาษีจากเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน (ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนธันวาคม 2566)

มีความเหมือนและแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และภาระภาษีจากประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
บุคคลธรรมดา	
<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ • ผู้มิได้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
นิติบุคคล	
<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 • บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 • บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของ ส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของ ประโยชน์ตอบแทน
	: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตาม อัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

- ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain) (ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือน ธันวาคม 2566)

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกิน มูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกิน มูลค่าหน่วยทรัสต์
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ที่อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 • บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	

1.7.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม หรือกองทรัสต์

โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในข้อ 1.9

1.8. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ BBLAM จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 ซึ่งคาดว่าสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดที่ขยายออกไปตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนด และภายหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว BBLAM และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้ (โดยเป็นระยะเวลาที่ BBLAM ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาวะภาษีและ

ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์)

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม (“แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนประมาณเดือนมีนาคม 2567 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับวันเดียวกับวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ
2)	BBLAM จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3)	BBLAM จะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขอ SP)	ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเปิดถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5)	BBLAM จะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์อย่างน้อย 14 วันโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 หรือระยะเวลาอื่นใดภายหลังในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ (ทั้งนี้ คาดว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ BBLAM สงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ
6)	BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ด้วยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า BBLAM จะพิจารณาตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 หรือระยะเวลาอื่นใดภายหลังในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ (ทั้งนี้ คาดว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ BBLAM สงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ
7)	BBLAM จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม โดย BBLAM จะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์	ทั้งนี้ BBLAM ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. ตกลงให้ขยายระยะเวลา ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
8)	BBLAM ดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	-
9)	BBLAM จะแจ้งการเลิกกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
10)	BBLAM จะเลิกกองทุนรวม	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์	
11)	<p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	โดยไม่ชักช้า	
12)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ BBLAM จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	-	
13)	BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-	
14)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชี ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	
15)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ	

ที่มา: FUTUREPF

หมายเหตุ: เป็นระยะเวลาประมาณที่ BBLAM ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม FUTUREPF

การแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ^{1/}
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	12.00
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม	0.50
3. ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (EGM)	0.40
4. ค่าชำระบัญชีกองทุนรวม และการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	0.75
5. ค่าใช้จ่ายสอบบัญชีงบชำระบัญชีและงบเลิกกองทุน	1.30
6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{2/}
2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{2/}
3. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{2/}
4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{3/} ต่อหนึ่งนิติกรรม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	0.30
2. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี ^{4/}

- หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 16 มกราคม 2567 และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 2/ โดยคาดว่าจะการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 หรือระยะเวลาอื่นใดภายหลังในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ (ทั้งนี้ คาดว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ตามที่เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพ
- 3/ โดยคาดว่าจะการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2567 หรือระยะเวลาอื่นใดภายหลังในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ (ทั้งนี้ คาดว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ตามที่เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพ
- 4/ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องอัตราค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน พ.ศ. 2559

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ณ วันที่ 16 มกราคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ BBLAM สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดย

ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการแปลงสภาพโดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์	72
รวมประมาณ	72

หมายเหตุ: ข้อมูลตามตารางข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

โดยแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว อาจมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ หรือมาจากแหล่งเงินทุนอื่นใด

1.10. รายการสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

1.10.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ระหว่างกองทุนรวม กับกองทรัสต์ เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ”)

ผู้โอน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“กองทุนรวม”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทรัสต์”)
การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เงินสดทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ เว้นแต่ (1) เงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (เฉพาะหนี้ที่ไม่ได้โอนให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้) (2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงิน ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่กองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมส่งจ่ายเงินปันผล และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม 2. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมเช่าจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”) ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,690.21 (สี่หมื่นแปดพันหกร้อยเก้าสิบจุดสองหนึ่ง) ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิจากรังสิตพลาซ่า ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต 3. สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา เว้นแต่หนี้สินของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

<p>การออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่โอน</p>	<p>เพื่อเป็นการตอบแทนกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 529,566,100 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท</p>
<p>การดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>การโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์</u> <ul style="list-style-type: none"> • ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินสดทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ เว้นแต่ เงินที่ระบุไว้ในข้อ 1.(1), 1.(2), และ 1.(3) ภายใต้หัวข้อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ข้างต้น • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ • กองทุนรวมจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต กับ รังสิตพลาซ่า รวมทั้งเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือ ภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญาฉบับนี้ • กองทุนรวมตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์รายการนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันที ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ 2. <u>การโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์</u> <ul style="list-style-type: none"> • ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ พร้อมกันนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ลูกหนี้แห่งสิทธิ และ/หรือ เจ้าหนี้แห่งสิทธิเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว หรือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้แห่งสิทธิทราบการโอนดังกล่าว หรือขอความยินยอมจากเจ้าหนี้แห่งสิทธิเกี่ยวกับการโอนดังกล่าว ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ • ภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบต้นฉบับสัญญา ต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ 3. <u>การออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม</u> <ul style="list-style-type: none"> • เมื่อกองทุนรวมได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมและนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขั้นตอนและอัตราสับเปลี่ยนที่ระบุไว้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 34/2559 • หลังจากการดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่กับหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดย</p>

	<p>สมบูรณ์</p> <ol style="list-style-type: none"> ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 34/2559 และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ได้รับสำเนาเอกสารที่แสดงถึงความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากรังสิตพลาซ่า กองทรัสต์ได้รับสำเนาเอกสารที่แสดงถึงความยินยอมของบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่าที่ดิน) ตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง บริษัทพัฒนาสิน จำกัดกับรังสิตพลาซ่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องแก่รังสิตพลาซ่าในการให้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
--	--

ที่มา: FUTUREPF

1.10.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญาให้แก่กองทรัสต์ ระหว่าง กองทรัสต์ กองทุนรวม และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (“ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่”)

ผู้โอน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“กองทุนรวม”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์”)
สัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”) และ กองทุนรวม (จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า มีกำหนด ยี่สิบปี หนึ่งเดือน เจ็ดวัน ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย: <ul style="list-style-type: none"> สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า ไม่ปรากฏวันที่จดทะเบียน) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า มีกำหนด 14 ปี 6 วัน (26 ธันวาคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2569 ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่า ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2562) สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า มีกำหนด ยี่สิบปี หนึ่งเดือน เจ็ดวัน ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย: <ul style="list-style-type: none"> สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า

	<p>(จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า ไม่ปรากฏวันที่จดทะเบียน)</p> <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 14 ปี 6 วัน ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2562) • สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 15 ปี ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย: <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2562) • สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 15 ปี ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย: <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า (จดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2562) • สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย: <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 • บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561 • สัญญาเช่า สัญญาเช่าอุปกรณ์ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ ใบเสนอราคา Quotation และหนังสือต่อสัญญา (Renewal Quotation) ซึ่งกองทุนรวมเช่าทำกับผู้เช่ารายย่อยและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันอินเทอร์เน็ตสินและภาวะ • สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมเช่าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันอินเทอร์เน็ตสินและภาวะ
<p>การอินเทอร์เน็ตและหน้าที่</p>	<p>ในวันที่กองทุนรวมและกองทรัสต์ตกลงกันให้เป็นวันอินเทอร์เน็ตสินและภาวะทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามสัญญาอินเทอร์เน็ตสินและภาวะ ระหว่าง กองทุนรวม กับ กองทรัสต์ เพื่อการอินเทอร์เน็ตสินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ข้างต้น) (“สัญญาอินเทอร์เน็ตสินและภาวะ”)</p> <p>คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับอินเทอร์เน็ตสินและหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดของกองทุนรวมตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ และตกลงให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาแทนกองทุนรวม

	<ol style="list-style-type: none"> 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงในการโอนสิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ แทนกองทุนรวมตามข้อ 1. 3. กองทรัสต์และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ฉบับนี้ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มุขหมายนี้ตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปโดยสิทธิและความรับผิดชอบใดๆ ที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องมีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ที่เกิดขึ้นก่อนและยังมีอยู่ในวันโอนทรัพย์สินและภาระและที่จะเกิดขึ้นในภายหลังให้เป็นสิทธิและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน กองทุนรวมและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงปลดปล่อยอีกฝ่ายจากหน้าที่ ความรับผิดชอบ และหนี้ตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและกองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทนกองทุนรวม
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนและ การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน</p>

ที่มา: FUTUREPF

1.11. ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวม

1.11.1. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF

บริษัทจัดการได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น ประกอบกับตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องโอนทรัพย์สินให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการนี้ แม้ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยังไม่มีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่พร้อมกับการแปลงสภาพในครั้งนี้ แต่หากผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในอนาคตผ่านกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) ตามที่จะเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 2 โดยโอกาสดังกล่าวจะเป็นโอกาสในการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีและมีคุณภาพสูง อันเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์ FUTURERT มีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์ FUTURERT มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FUTURERT และในกรณีที่มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต จะสามารถขยายฐานผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT อันเป็นการเพิ่มเสถียรภาพและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น กองทุนรวมจะยังคงได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ ซึ่งหาก BBLAM พิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือแหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้น สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว การกู้ยืมเงินดังกล่าวอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ BBLAM ซึ่งจะเข้ารูปปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ BBLAM จะได้พิจารณาเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้น โดยอัตราดอกเบี้ยจะต้องอยู่ในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของผู้ให้กู้ในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) อีกทั้งผู้ที่อาจมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม จึงเห็นว่าการธุรกรรมดังกล่าวไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมเสียประโยชน์

ในการนี้ BBLAM ได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียม ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในกรณีข้างต้น ประกอบกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นลงทุนอาจจะได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

1.11.2. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยน

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (Swap Ratio) ในครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม FUTUREPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้กับกองทรัสต์ FUTURERT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งอัตราดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

ตามที่ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ

และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง ผู้ถือหน่วยลงทุนโปรดศึกษารายละเอียดและข้อมูลให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจ

นอกจากนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว BBLAM จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ FUTURERT และแจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

1.11.3. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทรัสต์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว

1.11.4. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า (Option to Extend the Lease)

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) เนื่องจากการได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเช่นนี้ จะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหน่วยลงทุน จากระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่อาจจะขยายออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิดังกล่าวก็ได้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และ/หรือ ปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณา โดยการได้รับสิทธิการขยายระยะเวลาในครั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาดังกล่าว

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวม FUTUREPF

- โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 1-

3. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการฯ

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของ FUTUREPF ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ. 34/2559 เล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ) รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ) (รวมเรียกว่า "สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ") โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT โดยได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และสามารถนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมาย

ที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในกรณีนี้ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม FUTUREPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM จะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ แต่ด้วยประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ประการอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM ขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยประมาณการค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพในกรณีที่ผู้ถือหน่วยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวปรากฏตามข้อ 1.9 ในกรณีนี้ BBLAM คาดว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าวและในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตาม ประกาศที่ ทจ. 34/2559 และประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM พิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงินต่าง ๆ หรือใช้แหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับของ BBLAM ซึ่งจะเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้วและในกรณีที่ BBLAM พิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนั้น โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในการนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือ

หน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว BBLAM จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ทั้งนี้ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวม

อนึ่ง เมื่อกองทุนรวมได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพได้ ในการนี้ รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก”) ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะไม่คิดค่าตอบแทนในการให้สิทธิข้างต้น

ในการนี้ เงื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และมีอัตราค่าเช่าในปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักได้ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงการชำระค่าเช่า โดยเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแล้ว ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าจะตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่า และ/หรือค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ BBLAM จะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

- การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกัน (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

และเงื่อนไขต่างๆ ดำเนินการเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับรังสิตพลาซ่า โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนทรัสต์อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในการนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 กองทรัสต์อาจใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดย BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM ดำเนินการต่างๆ ตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงความเหมาะสมและปัจจัยต่าง ๆ แล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก BBLAM จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักสำหรับระยะเวลาที่ขายออกไปโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในครั้งนี้โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนทรัสต์อีก เว้นแต่ ในกรณีที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงและกำหนดให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่น BBLAM จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้น ซึ่งอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันให้กับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ในการแปลงสภาพ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักที่มีการขายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

3.2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ BBLAM ได้พิจารณาและเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งใหม่หนึ่งกอง จึงเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวมในสัดส่วนที่เท่าเดิม ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 529,566,100 หน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม จึงจะมีจำนวน 529,566,100 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect)

3.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

3.3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

3.3.1.1. เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์ FUTURERT จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวม FUTUREPF มีข้อจำกัดที่ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ อันเนื่องมาจากประกาศ ส.น. 25/2552 ที่ระบุว่าในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต้องยื่นคำขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งเอกสารประกอบคำขอภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวม FUTUREPF จึงไม่สามารถขยายการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้และผลตอบแทนของกองทุนรวม FUTUREPF ได้ ดังนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ FUTURERT ไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายได้มากขึ้น เช่น สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศได้ และยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า ทั้งนี้ ต้องเป็นธุรกิจที่ไม่ผิดต่อศีลธรรมและกฎหมาย

โดยกองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งการลงทุนทางตรง และการลงทุนทางอ้อม ซึ่งแตกต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถลงทุนทางตรงได้เพียงรูปแบบเดียว โดยการลงทุนทางตรง คือ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนทางอ้อม คือ กองทรัสต์สามารถลงทุนผ่านบริษัทโดยสามารถเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของหุ้นทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต โดยกำหนดให้ต้องมีระบบที่สามารถควบคุมบริษัทนั้นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของกองทรัสต์ได้ ดังนั้น การแปลงสภาพในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยให้เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ ยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้สูงขึ้น ซึ่งน่าจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้และผลตอบแทนเพิ่มขึ้น และอาจช่วยดึงดูดนักลงทุนทั้งภายในและภายนอกประเทศให้เข้ามาลงทุนมากขึ้น

3.3.1.2. เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน

กองทุนรวม FUTUREPF มีข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุน อันเนื่องมาจากประกาศ กน. 11/2552 ที่ระบุว่าในการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ตามที่ระบุในประกาศ ทจ. 49/2555 ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวม FUTUREPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ FUTURERT แล้วจะทำให้กองทรัสต์ FUTURERT มีความคล่องตัวในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมได้สะดวกขึ้น และมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้น

3.3.1.3. สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน และกองทรัสต์มีภาระภาษีต่างจากกองทุนรวม ตามข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนธันวาคม 2566 (รายละเอียดตามข้อ 1.7.1. ของรายงานฉบับนี้) โดยกองทุนรวมต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) เฉพาะในส่วนของรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) (ซึ่งได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก

ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน) ในขณะที่กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) ทั้งสิ้น อีกทั้ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะได้รับยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับภาระภาษีจากเงินปันผล และ/หรือ ประโยชน์ตอบแทน ในขณะที่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาระภาษีจากเงินปันผล และ/หรือ ประโยชน์ตอบแทน

โดยรายละเอียดภาระภาษีจากเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน ตามข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนธันวาคม 2566 มีดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของ ส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของ ประโยชน์ตอบแทน
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำรวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ ผู้มีได้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

อีกทั้ง การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT โดยได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมาย

ที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในกรณีนี้ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม FUTUREPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM จะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ แต่ด้วยประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ประการอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM ขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ในกรณีนี้ BBLAM คาดว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าวและในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตาม ประกาศที่ ทจ. 34/2559 และประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM พิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือใช้แหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ BBLAM ซึ่งจะเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงิน ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้วและในกรณีที่ BBLAM พิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนั้น โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

3.3.1.4. ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease)

ในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพได้ ในกรณีนี้ รังสิตพลาซ่าได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะไม่คิดค่าตอบแทนในการให้สิทธิข้างต้น

โดย หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเพิ่มขึ้น จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดในข้อ 3.4 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าอีกครั้ง ก่อนที่จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2584

ในการนี้ ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

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 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) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมีค่า IRR อยู่ระหว่างร้อยละ 4.86 – 5.94 ร้อยละ 4.65 – 5.75 และร้อยละ 5.56 – 6.72 ตามลำดับ
- 4/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 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

3.3.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

3.3.2.1. กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ

การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อกองทุนรวม ไม่ว่าจะเป็นการแปลงสภาพจะสำเร็จหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีภาระค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากร แสตมป์ รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF หากกองทุนรวมไม่สามารถทำการแปลงสภาพ และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายที่สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะมีผลใช้บังคับ อีกทั้ง ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ยังไม่มีผลการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และระยะเวลาที่ต้องขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายหลังได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รวมถึงระยะเวลาที่ได้ขยายออกไป) อาจสิ้นสุดลงก่อนวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม (ตามข้อ 24 แห่งประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)) BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้งแล้วเสร็จ จะต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งอาจทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี BBLAM ได้แจ้งว่าภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม FUTUREPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM จะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนวันสุดท้ายที่สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โดยการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ^{1/}
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	12.00
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม	0.50
3. ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (EGM)	0.40
4. ค่าชำระบัญชีกองทุนรวม และการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	0.75
5. ค่าใช้จ่ายสอบบัญชีงบชำระบัญชีและงบเลิกกองทุน	1.30
6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{2/}
2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{2/}
3. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{2/}

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ^{1/}
4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ^{3/} ต่อหนึ่งนิติกรรม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	0.30
2. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี ^{4/}

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 16 มกราคม 2567 และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

2/ โดยคาดว่าจะการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2567 หรือระยะเวลาอื่นใดภายหลังในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ (ทั้งนี้ คาดว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ตามที่เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพ

3/ โดยคาดว่าจะการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2567 หรือระยะเวลาอื่นใดภายหลังในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ (ทั้งนี้ คาดว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ตามที่เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพ

4/ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องอัตราค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2559

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว แต่เนื่องจาก ณ วันที่ 16 มกราคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ BBLAM สงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการแปลงสภาพโดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์	72
รวมประมาณ	72

หมายเหตุ: ข้อมูลตามตารางข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

โดยแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว อาจมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ หรือมาจากแหล่งเงินทุนอื่นใด ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้วิเคราะห์เพิ่มเติมถึงผลกระทบต่อ IRR และ DPU ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์ โดยผลกระทบต่อ IRR และ DPU มีรายละเอียดดังนี้

IRR (ร้อยละ) ^{1/2/}	ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม	ชำระค่าธรรมเนียมโดยใช้เงินสดจากการดำเนินงาน	ชำระค่าธรรมเนียมโดยการกู้ยืมเงินที่อัตราดอกเบี้ย MLR ^{3/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	5.41%	5.41%	5.41%
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	5.21%	5.05%	5.04%
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี	6.16%	6.01%	6.00%

DPU (บาท/หน่วย) ^{1/}	ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม	ชำระค่าธรรมเนียมโดยใช้เงินสดจากการดำเนินงาน	ชำระค่าธรรมเนียมโดยการกู้ยืมเงินที่อัตราดอกเบี้ย MLR ^{3/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	17.32	17.32	17.32
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	17.03	16.89	16.87
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี	19.48	19.35	19.33

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในวันที่ 1 กันยายน 2567
- 2/ IRR คำนวณบนสมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 11.26 บาท อ้างอิงตามราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)
- 3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 7.15 อ้างอิงตาม MLR เฉลี่ยธนาคาร 5 อันดับแรกของประเทศไทย (ที่มา: BOT) และกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนภายในปี 2570

3.3.2.2. กองทุนรวมอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ต่างจากเดิม

การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักมีลักษณะต่างจากเดิม โดยเป็นการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ดูแลผลประโยชน์เดิมเข้าเป็นทรัสต์ี อีกทั้ง จากการที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์สินจดทะเบียน ก็จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ในกรณีนี้ รายละเอียดของค่าธรรมเนียมการจัดการค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์สินจดทะเบียนที่เปลี่ยนแปลงไป มีดังนี้

รายการค่าใช้จ่าย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ
ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการ / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.135 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 7.00 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ี	อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ร้อยละ 0.025 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ 120,000 บาทต่อเดือน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์สินจดทะเบียน	อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ร้อยละ 0.025 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ 50,000 บาทต่อเดือน และขั้นสูงไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี	คำนวณตามทุนชำระแล้ว* แบบขั้นบันไดในอัตราถดถอย ขั้นต่ำ 50,000 บาท และขั้นสูง 3,000,000 บาท อัตราค่าธรรมเนียมคิดจากทุนที่ชำระแล้วในแต่ละช่วงทุน ดังนี้

รายการค่าใช้จ่าย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ	
		จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)
		ไม่เกิน 200	0.035
		เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030
		เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025
		เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020
		เกิน 10,000	0.010

*ทุนชำระแล้ว หมายถึง ทุนชำระแล้วในส่วนของหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบุริมสิทธิที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ที่มา: FUTUREPF

หมายเหตุ: กองทรัสต์อาจมีรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม รวมทั้งเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามตารางข้างต้นนี้ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ได้แสดงในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่โดยตรงกับรังสิตพลาซ่า โดยการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระและไม่น่าจะมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญจากสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมของกองทุนรวม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดในข้อ 3.4 ในกรณีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่าอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) จะลดลงหากกองทุนรวมเข้าทำรายการฯ แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เมื่อกองทุนรวมได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพได้ ในกรณีนี้ รังสิตพลาซ่าได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะไม่คิดค่าตอบแทนในการให้สิทธิข้างต้น

โดย หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเพิ่มขึ้น จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดในข้อ 3.4 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าอีกครั้ง ก่อนที่จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2584

ในการนี้ ผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนในการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) แต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

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 นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในวันที่ 1 กันยายน 2567
- 2/ IRR คำนวณบนสมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 11.26 บาท อ้างอิงตามราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)
- 3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของผลตอบแทนภายใต้การการลงทุน (IRR) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมีค่า IRR อยู่ระหว่างร้อยละ 4.86 – 5.94 ร้อยละ 4.65 – 5.75 และร้อยละ 5.56 – 6.72 ตามลำดับ
- 4/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 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

3.3.2.3. ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน

จากการที่ กองทุนรวม FUTUREPF มีข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุน อันเนื่องมาจากประกาศ กน. 11/2552 ที่ระบุว่าในการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ตามที่ระบุในประกาศ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมสอบทานล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทุนรวม FUTUREPF ไม่มีเงินกู้ยืม ใดๆ ก็ดี ภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แล้ว อาจมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องแบกรับภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต

แม้ว่าภายหลังจากการเข้าทำรายการฯ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินและ/หรือออกหุ้นกู้เพิ่มเติม ทั้งนี้ เนื่องจาก BBLAM จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ FUTURERT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเชื่อว่า BBLAM ซึ่งมีความรู้ความสามารถประสบการณ์ และมีความชำนาญในการบริหารกองทรัสต์ จะสามารถบริหารกองทรัสต์ FUTURERT ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจะสามารถควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยในอนาคตของกองทรัสต์ FUTURERT ได้

3.3.2.4. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT แล้ว หากกองทรัสต์ FUTURERT มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จำเป็นต้องระดมทุนจากการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ FUTURERT ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง หรือมีการเสนอขายบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่นักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต อาจขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT อันเป็นการเพิ่มเสถียรภาพและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

3.3.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

3.3.3.1. ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์

ถึงแม้ว่าศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์รวมของเส้นทางคมนาคมจากทางเหนือของประเทศไทย และยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประชากรกรุงเทพฯ ตอนเหนือแต่ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ก็ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในช่วงปี 2563 – 2564 โดยส่วนหนึ่งมาจากการที่หน่วยงานภาครัฐได้มีคำสั่งปิดร้านค้าบางประเภทได้แก่ โรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านนวดแผนไทยและสปาและต่อมามีคำสั่งให้ปิดบริการศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นเหตุสุดวิสัยและส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการในวงกว้าง ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน สถานการณ์ได้ปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อในวงกว้างในอนาคต เช่น การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ FUTURERT อาจไม่เป็นไปตามที่ กองทรัสต์ FUTURERT ได้มีการคาดการณ์ผลกระทบการไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ ในครั้งนี้ กองทรัสต์ FUTURERT ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินใหม่ ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงของกองทุนรวม FUTUREPF อยู่แล้ว ถึงแม้กองทุนรวม FUTUREPF จะไม่ได้ทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ก็ตาม

3.3.3.2. ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังจากการแปลงสภาพ กองทรัสต์ FUTURERT จะสามารถขยายการลงทุนได้อย่างเปิดกว้างมากกว่ากองทุนรวม FUTUREPF เช่น การที่กองทรัสต์ FUTURERT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green Field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างรายได้ หากโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไม่สามารถสร้างผลการดำเนินงานได้ตามที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ FUTURERT ยังไม่มีนโยบายในการลงทุนในโครงการ Green Field ดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีแผนจะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รังสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาจมีปัจจัยความเสียหายทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงสภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองในเชิงลบ สภาวะตลาดศูนย์การค้าทั้งทางด้านอุปทานที่เพิ่มขึ้นและอุปสงค์ที่ลดลง สภาวะทางการเงินของผู้เช่า สภาวะความเสี่ยงจากโรคระบาด

ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้เป็นอย่างดี จึงให้ความสำคัญกับการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและอยู่ในสภาพดี และการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสถานะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว ยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาจัดให้มีการทำสัญญาประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและสัญญาประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกที่มีผลบังคับใช้ตลอดเวลาที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

3.3.3.3. ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา

จากรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน – สรุปประเด็นสำคัญ จัดทำโดย CA ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2566 ระบุว่ากองทุนรวมได้เข้าทำสัญญากับบุคคลต่างๆ โดยแต่ละฝ่ายต่างมีสิทธิและหน้าที่ต่อกันตามที่กำหนดในสัญญา โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มตามคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า (รายละเอียดตามข้อ 1.6.1. และ 1.6.2.)
- 2) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน ซึ่งกองทุนรวมเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยประมาณ 700 ราย ในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่กองทุนรวมลงทุน (รายละเอียดตามข้อ 1.6.3.)

โดยในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้น กองทุนรวมจะต้องโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวมได้เข้าทำกับบุคคลต่างๆ โดยที่กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญานั้น ๆ แทนกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการ ควรต้องพิจารณารื้อหรือกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รับความยินยอมหรือรับทราบในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวจากกองทุนรวมให้กองทรัสต์ ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม

3.3.3.4. ความเสี่ยงในการขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าให้กองทรัสต์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคาร

จากรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน – สรุปประเด็นสำคัญ จัดทำโดย CA ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2566 ระบุว่า ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้น กองทุนรวมจะต้องโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ให้กองทรัสต์ อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าว แทนกองทุนรวมตามที่ได้ระบุในข้อ 3.3.3.3. ทั้งนี้ เนื่องจากสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่

ที่กองทรัสต์จะรับโอนมา มีระยะเวลาผูกพันตามสัญญา มากกว่า 3 ปี โดยมีระยะเวลาตามสัญญาบางส่วนอยู่ในช่วงระยะเวลา ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึง 31 ธันวาคม 2584 และเป็นการให้เช่าพื้นที่ในอาคารเกินกว่า 91,261 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทจัดการ ควรต้องพิจารณาแจ้งให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการขอความยินยอม หรือขอยกเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า และเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่รังสิตพลาซ่าได้เช่าทำสัญญาในฐานะผู้เช่า เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อรองรับการโอนสิทธิและและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่จากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมได้ลงทุนโดยการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากรังสิตพลาซ่า โดยไม่ได้มีการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากบริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวด้วย บริษัทจัดการ จึงควรต้องพิจารณาจัดสรรเวลาสำหรับระยะเวลา 30 วันในการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว และจัดให้มีหนังสือยินยอมจากบริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมเพื่อใช้ประกอบการจดทะเบียนนิติกรรมการโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมมาให้กองทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2566 รังสิตพลาซ่าได้ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว โดยรังสิตพลาซ่าอยู่ระหว่างขอความยินยอมจากพิวพัฒนสินในการ เปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

3.3.3.5. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้

เนื่องจากการแปลงสภาพในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ที่จะต้องดำเนินการให้ครบถ้วนสมบูรณ์ก่อนที่กองทุนรวมจะแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ โดยมีการดำเนินการตามข้อ 1.8 แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ซึ่งมีปัจจัยที่ไม่อาจควบคุมได้ในหลายขั้นตอน รวมถึงการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ว่าการเข้าทำรายการจะสำเร็จหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจได้รับความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถแปลงสภาพได้ ซึ่งกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการที่มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่างๆ เพื่อการแปลงสภาพดังกล่าวข้างต้น

3.3.3.6. ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต

ตามสรุปร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ให้แก่กองทรัสต์ ระหว่างกองทรัสต์ กองทุนรวม และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ปรากฏ รายการสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญาและจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่กองทรัสต์ โดยรายการสัญญาต่างๆ ได้แก่

ทะเบียนตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2562)

- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย:
 - สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม และ รังสิตพลาซ่า ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555
- บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561
- สัญญาเช่า สัญญาเช่าอุปกรณ์ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ โบนัสราคา Quotation และหนังสือต่อสัญญา (Renewal Quotation) ซึ่งกองทุนรวมเช่าทำกับผู้เช่ารายย่อยและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ

(รายละเอียดตามข้อ 1.6.)

และสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมอาจเช่าทำกับบุคคลอื่นเพิ่มเติมและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ

ทั้งนี้ สัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะ สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (รายละเอียดตามข้อ 1.10) และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการฯ ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะต้องเช่าทำสัญญาภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และอื่นๆ ประกอบกับในการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ภายใต้กระบวนการแปลงสภาพของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทุนรวมว่า นอกจากสัญญาที่อาจก่อให้เกิดภาวะค่าธรรมเนียมที่ต่างจากเดิมตามรายละเอียดในข้อ 3.3.2.2. สัญญาส่วนใหญ่จะไม่มี ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเดิมที่กองทุนรวมทำกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสอบทานสัญญาเดิมระหว่างกองทุนรวมและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วและไม่พบเหตุอันเป็นที่สงสัยได้ว่าสัญญาดังกล่าวมีลักษณะผิดปกติจากสัญญาทั่วไปในรูปแบบเดียวกัน

3.4. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 3 กรณี ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ FUTURERT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม FUTUREPF ต่อไป
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และไม่ได้รับหรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease)
3. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของกองทุนรวม FUTUREPF ในแต่ละกรณี จากการดำเนินงานของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยจัดทำเป็นระยะเวลา 18 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2584) ในกรณีที่ไม่มีการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า และ 21 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2587) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า เพื่อให้สะท้อนถึงผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในวันที่ 1 กันยายน 2567

อย่างไรก็ดี การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีตั้งอยู่บนพื้นฐานว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่มีผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต

สมมติฐานหลักด้านรายได้ ค่าใช้จ่าย ที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีดังนี้

3.4.1. สรุปสมมติฐานการประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT

▪ สรุปสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่ายโครงการ

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

- 1) ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เฟิร์สท์
- 2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Shops) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้า ที่จำหน่ายสินค้า และบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น
- 3) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และ ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ		
ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor) และผู้เช่ารายย่อย (Retail Shops)			
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		
อัตราการปรับค่าเช่า	เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี		
อัตราการเช่าพื้นที่	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 95.46 ตลอดระยะเวลาประมาณการ		
อัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate)	ร้อยละ 85 อ้างอิงตามอัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อยในอดีตของกองทุนรวม		
ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ (Lead Time)	120 วัน		
ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)			
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร 9 เดือนแรกของปี 2566		
อัตราการปรับค่าเช่า	เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี		
อัตราการเช่าพื้นที่	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 89.21 ตลอดระยะเวลาประมาณการ		
รายได้อื่นๆ			
รายได้จากการให้เช่าป้ายโฆษณาและอื่นๆ	ตั้งแต่ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 0.32 ของรายได้ค่าเช่าจากร้านค้าและพื้นที่ส่วนกลาง อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกของปี 2566		
รายได้ภาษีโรงเรือน	ประกอบด้วยรายได้ภาษีโรงเรือนจากร้านค้า และรายได้จากภาษีโรงเรือนจากพื้นที่เช่าขนาดเล็ก (Kiosk) โดยกำหนดให้รายได้ภาษีโรงเรือนจากร้านค้าอ้างอิงตามสัญญาเช่าของแต่ละร้านค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป รายได้ภาษี Kiosk เท่ากับร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าจาก Kiosk		
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าของหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมทุก 1 ล้านบาท	
		อัตราค่าธรรมเนียม (บาท)	ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำสุด (บาท)
	ไม่เกิน 1,000	430	30,000.00
	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	380	430,000.00
	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	320	1,900,000.00
	เกิน 10,000	230	3,200,000.00
	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (W)	430	0.00
ค่าธรรมเนียมขั้นสูงสุด	5,000,000.00		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพ อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายใน 9 เดือนแรกของปี 2566 เทียบเต็มปี และปรับขึ้นร้อยละ 1.65 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประกอบด้วย 1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน: อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม ^{1/} 2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้		

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ	
	เงื่อนไข	ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ
	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน
	2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	
	อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน
	อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	1 เดือน
	อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน
	3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า
	3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ: อัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ^{2/}	
4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์: อัตราร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ^{3/}		
<p>หมายเหตุ: 1/ รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ ศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษี โรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น</p> <p>2/ รายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1) และข้อ 4)</p> <p>3/ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่มีการคำนวณตามวิธีการ ที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทุนรวมจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า</p>		
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และปันส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ: ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 3.39 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกในปี 2566	
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน	อ้างอิงตามอัตราภาษีขั้นบันได ร้อยละของราคาประเมินทุนทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 0.06 ของเงินลงทุนตามราคาขายสุทธิรวม อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกในปี 2566	
ภาษีเงินได้	ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 1.63 ของรายได้ดอกเบี้ย อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกของปี 2566	
ค่าใช้จ่ายอื่น	ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 0.47 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกในปี 2566	

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทุนรวม FUTUREPF กรณีที่ไม่มีการแปลงสภาพ (กรณีที่ 1)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	อัตราร้อยละ 0.135 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ร้อยละ 0.025 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ 120,000 บาทต่อเดือน
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน	อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ร้อยละ 0.025 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ 50,000 บาทต่อเดือน และขั้นสูงไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 12.90 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะที่จะต้องเกิดขึ้นแม้ไม่มีการแปลงสภาพ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารและจัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นรายละ

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ FUTURERT หลังการแปลงสภาพ (กรณีที่ 2 และ 3)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ												
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 7.00 ล้านบาทต่อปี												
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี												
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน	คำนวณตามทุนชำระแล้ว* แบบขั้นบันไดในอัตราถดถอย ขั้นต่ำ 50,000 บาท และขั้นสูง 3,000,000 บาท อัตราค่าธรรมเนียมคิดจากทุนที่ชำระแล้วในแต่ละช่วงทุน ดังนี้ <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 200</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.020</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table> <p>*ทุนชำระแล้ว หมายถึง ทุนชำระแล้วในส่วนของหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบุริมสิทธิที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p>	จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 200	0.035	เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020	เกิน 10,000	0.010
จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)												
ไม่เกิน 200	0.035												
เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030												
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025												
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020												
เกิน 10,000	0.010												
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 15.25 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์												

▪ **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (Capital Expenditure) อัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

ตามงบการเงินรวมสอบทานล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทุนรวม FUTUREPF ไม่มีเงินกู้ยืม

▪ **อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (Pay-out ratio) ของกองทุนรวม FUTUREPF (ในกรณีที่ไม่มีการแปลงสภาพ) และกองทรัสต์ FUTURERT (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพ) เท่ากับร้อยละ 99.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

3.4.2. สรุปการประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT ในแต่ละกรณี

- ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม FUTUREPF โดยไม่แปลงสภาพ (กรณีที่ 1)

(ล้านบาท)	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F
สินทรัพย์รวม	11,799.27	11,533.71	11,731.89	11,788.23	11,797.42	11,726.41	11,601.47
หนี้สินรวม	5,324.17	5,583.43	5,839.16	6,103.74	6,400.59	6,697.60	7,008.90
สินทรัพย์สุทธิ	6,475.10	5,950.28	5,892.73	5,684.49	5,396.83	5,028.81	4,592.57
รวมรายได้	596.20	625.47	782.95	971.98	1,014.00	1,045.09	1,067.26
รวมค่าใช้จ่าย	83.46	99.95	153.94	151.90	177.52	161.12	161.19
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	228.10	239.17	250.78	262.96	275.72	289.11	303.15
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	0.00	0.00	0.00	23.95	25.01	25.78	26.34
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284.64	286.35	378.23	533.16	535.75	569.07	576.59
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	228.10	239.17	250.78	262.96	275.72	289.11	303.15
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	512.73	525.52	629.01	796.12	811.47	858.19	879.74
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	488.05	349.51	577.23	741.39	803.36	849.60	870.94
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	95.19%	66.51%	91.77%	93.13%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.92	0.66	1.09	1.40	1.52	1.60	1.64

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	11,401.10	11,134.58	10,827.82	10,464.03	10,038.62	9,558.71	9,004.23
หนี้สินรวม	6,816.78	6,602.11	6,359.00	6,086.89	5,786.67	5,452.44	5,082.76
สินทรัพย์สุทธิ	4,584.32	4,532.47	4,468.83	4,377.14	4,251.95	4,106.27	3,921.47
รวมรายได้	1,083.94	1,110.97	1,131.77	1,149.95	1,178.08	1,200.77	1,219.50
รวมค่าใช้จ่าย	165.55	164.55	166.83	172.06	171.52	173.42	178.30
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	306.70	296.70	285.46	272.91	258.95	243.51	226.47
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	26.75	27.42	27.94	28.39	29.09	29.65	30.12
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	584.94	622.31	651.54	676.59	718.52	754.19	784.62
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	306.70	296.70	285.46	272.91	258.95	243.51	226.47
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	385.76	397.93	400.30	396.69	408.08	411.23	407.02
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	381.90	393.95	396.30	392.73	404.00	407.11	402.95
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.72	0.74	0.75	0.74	0.76	0.77	0.76

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
สินทรัพย์รวม	8,368.95	7,660.58	6,855.64	5,944.98	4,935.44	3,783.81	2,492.20
หนี้สินรวม	4,679.14	4,234.62	3,747.92	3,219.52	2,642.45	2,014.82	1,337.10
สินทรัพย์สุทธิ	3,689.80	3,425.96	3,107.72	2,725.46	2,292.99	1,769.00	1,155.10
รวมรายได้	1,249.85	1,273.31	1,293.85	1,325.39	1,350.84	1,371.95	1,406.12
รวมค่าใช้จ่าย	176.84	179.21	184.27	182.50	183.62	189.22	186.16
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	207.74	187.20	164.76	140.27	113.63	84.68	53.30
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	30.87	31.45	31.96	32.75	33.38	33.90	34.75
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	834.40	875.44	912.86	969.87	1,020.21	1,064.15	1,131.92
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	207.74	187.20	164.76	140.27	113.63	84.68	53.30
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	419.95	421.80	417.54	430.27	433.57	427.56	442.31
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	415.75	417.58	413.37	425.96	429.23	423.28	437.89
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.79	0.79	0.78	0.80	0.81	0.80	0.83

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
สินทรัพย์รวม	1,064.64	0.00	0.00	0.00	0.00		
หนี้สินรวม	601.03	0.00	0.00	0.00	0.00		
สินทรัพย์สุทธิ	463.61	0.00	0.00	0.00	0.00		
รวมรายได้	1,432.44	0.00	0.00	0.00	0.00		
รวมค่าใช้จ่าย	186.84	0.00	0.00	0.00	0.00		
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	19.33	0.00	0.00	0.00	0.00		
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	35.40	0.00	0.00	0.00	0.00		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,190.86	0.00	0.00	0.00	0.00		
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	19.33	0.00	0.00	0.00	0.00		
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(765.20)	0.00	0.00	0.00	0.00		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	445.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	440.55	463.61^{3/}	0.00	0.00	0.00		
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	-	-	-	-		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.83	0.88	0.00	0.00	0.00		

หมายเหตุ: 1/ เป็นต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของ FUTUREPF

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ บวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

▪ **ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม FUTUREPF โดยมีการแปลงสภาพเป็น FUTURERT และไม่ใช่สิทธิขยายระยะเวลาเช่า (กรณีที่ 2)**

(ล้านบาท)	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F
สินทรัพย์รวม	11,799.27	11,533.71	11,731.89	11,746.02	11,755.45	11,685.11	11,560.30
หนี้สินรวม	5,324.17	5,583.43	5,839.16	6,103.74	6,400.86	6,698.59	7,010.08
สินทรัพย์สุทธิ	6,475.10	5,950.28	5,892.73	5,642.28	5,354.58	4,986.52	4,550.22
รวมรายได้	596.20	625.47	782.95	971.98	1,014.00	1,045.09	1,067.26
รวมค่าใช้จ่าย	83.46	99.95	153.94	151.90	181.16	165.74	166.69
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	228.10	239.17	250.78	262.96	275.72	289.11	303.15
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	0.00	0.00	0.00	23.95	25.01	25.78	26.34
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284.64	286.35	378.23	533.16	532.11	564.46	571.09
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	228.10	239.17	250.78	262.96	275.72	289.11	303.15
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	512.73	525.52	629.01	796.12	807.83	853.57	874.24
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	488.05	349.51	577.23	741.39	799.76	845.03	865.50
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	95.19%	66.51%	91.77%	93.13%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.92	0.66	1.09	1.40	1.51	1.60	1.63

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	11,359.97	11,093.22	10,786.43	10,422.61	9,997.16	9,517.23	8,962.71
หนี้สินรวม	6,818.05	6,603.22	6,360.12	6,088.03	5,787.83	5,453.64	5,083.98
สินทรัพย์สุทธิ	4,541.91	4,490.00	4,426.31	4,334.57	4,209.33	4,063.59	3,878.73
รวมรายได้	1,083.94	1,110.97	1,131.77	1,149.95	1,178.08	1,200.77	1,219.50
รวมค่าใช้จ่าย	171.51	169.72	172.07	177.39	176.97	179.04	183.99
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	306.70	296.70	285.46	272.91	258.95	243.51	226.47
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	26.75	27.42	27.94	28.39	29.09	29.65	30.12
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	578.98	617.13	646.30	671.26	713.07	748.57	778.93
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	306.70	296.70	285.46	272.91	258.95	243.51	226.47
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	379.80	392.76	395.06	391.37	402.63	405.61	401.33
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	376.00	388.83	391.11	387.45	398.60	401.55	397.32
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.71	0.73	0.74	0.73	0.75	0.76	0.75

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
สินทรัพย์รวม	8,327.42	7,619.06	6,814.10	5,903.47	4,893.94	3,742.29	2,450.78
หนี้สินรวม	4,680.42	4,235.96	3,749.31	3,221.00	2,644.02	2,016.43	1,338.91
สินทรัพย์สุทธิ	3,647.01	3,383.10	3,064.79	2,682.47	2,249.92	1,725.86	1,111.88
รวมรายได้	1,249.85	1,273.31	1,293.85	1,325.39	1,350.84	1,371.95	1,406.12
รวมค่าใช้จ่าย	182.78	185.46	190.74	189.41	190.91	196.77	194.61
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	207.74	187.20	164.76	140.27	113.63	84.68	53.30
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	30.87	31.45	31.96	32.75	33.38	33.90	34.75
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	828.46	869.19	906.38	962.96	1,012.92	1,056.60	1,123.46
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	207.74	187.20	164.76	140.27	113.63	84.68	53.30
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	414.01	415.54	411.06	423.36	426.27	420.01	433.85
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	409.87	411.39	406.95	419.12	422.01	415.81	429.51
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.77	0.78	0.77	0.79	0.80	0.79	0.81

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
สินทรัพย์รวม	1,023.29	0.00	0.00	0.00	0.00		
หนี้สินรวม	602.99	0.00	0.00	0.00	0.00		
สินทรัพย์สุทธิ	420.29	0.00	0.00	0.00	0.00		
รวมรายได้	1,432.44	0.00	0.00	0.00	0.00		
รวมค่าใช้จ่าย	195.99	0.00	0.00	0.00	0.00		
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	19.33	0.00	0.00	0.00	0.00		
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	35.40	0.00	0.00	0.00	0.00		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,181.71	(0.00)	0.00	0.00	0.00		
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	19.33	0.00	0.00	0.00	0.00		
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(765.20)	0.00	0.00	0.00	0.00		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	435.84	(0.00)	0.00	0.00	0.00		
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	431.48	420.29^{3/}	0.00	0.00	0.00		
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	-	-	-	-		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.81	0.79	0.00	0.00	0.00		

หมายเหตุ: 1/ เป็นต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของ FUTUREPF

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ บวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

▪ ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม FUTUREPF โดยมีการแปลงสภาพเป็น FUTURERT และใช้สิทธิขยายระยะเวลาการเช่า (กรณีที่ 3)

(ล้านบาท)	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F
สินทรัพย์รวม	11,799.27	11,533.71	11,731.89	11,746.02	11,755.45	11,685.11	11,560.30
หนี้สินรวม	5,324.17	5,583.43	5,839.16	6,103.74	6,400.86	6,698.59	7,010.08
สินทรัพย์สุทธิ	6,475.10	5,950.28	5,892.73	5,642.28	5,354.58	4,986.52	4,550.22
รวมรายได้	596.20	625.47	782.95	971.98	1,014.00	1,045.09	1,067.26
รวมค่าใช้จ่าย	83.46	99.95	153.94	151.90	181.16	165.74	166.69
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	228.10	239.17	250.78	262.96	275.72	289.11	303.15
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	0.00	0.00	0.00	23.95	25.01	25.78	26.34
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284.64	286.35	378.23	533.16	532.11	564.46	571.09
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	228.10	239.17	250.78	262.96	275.72	289.11	303.15
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	512.73	525.52	629.01	796.12	807.83	853.57	874.24
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	488.05	349.51	577.23	741.39	799.76	845.03	865.50
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	95.19%	66.51%	91.77%	93.13%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.92	0.66	1.09	1.40	1.51	1.60	1.63

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	11,359.97	11,093.22	10,786.43	10,422.61	9,997.16	9,517.23	8,962.71
หนี้สินรวม	6,818.05	6,603.22	6,360.12	6,088.03	5,787.83	5,453.64	5,083.98
สินทรัพย์สุทธิ	4,541.91	4,490.00	4,426.31	4,334.57	4,209.33	4,063.59	3,878.73
รวมรายได้	1,083.94	1,110.97	1,131.77	1,149.95	1,178.08	1,200.77	1,219.50
รวมค่าใช้จ่าย	171.51	169.72	172.07	177.39	176.97	179.04	183.99
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	306.70	296.70	285.46	272.91	258.95	243.51	226.47
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	26.75	27.42	27.94	28.39	29.09	29.65	30.12
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	578.98	617.13	646.30	671.26	713.07	748.57	778.93
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	306.70	296.70	285.46	272.91	258.95	243.51	226.47
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	379.80	392.76	395.06	391.37	402.63	405.61	401.33
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	376.00	388.83	391.11	387.45	398.60	401.55	397.32
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.71	0.73	0.74	0.73	0.75	0.76	0.75

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
สินทรัพย์รวม	8,327.42	7,619.06	6,814.10	5,903.47	4,893.94	3,742.29	2,450.78
หนี้สินรวม	4,680.42	4,235.96	3,749.31	3,221.00	2,644.02	2,016.43	1,338.91
สินทรัพย์สุทธิ	3,647.01	3,383.10	3,064.79	2,682.47	2,249.92	1,725.86	1,111.88
รวมรายได้	1,249.85	1,273.31	1,293.85	1,325.39	1,350.84	1,371.95	1,406.12
รวมค่าใช้จ่าย	182.78	185.46	190.74	189.41	190.91	196.77	194.61
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	207.74	187.20	164.76	140.27	113.63	84.68	53.30
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	30.87	31.45	31.96	32.75	33.38	33.90	34.75
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	828.46	869.19	906.38	962.96	1,012.92	1,056.60	1,123.46
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	207.74	187.20	164.76	140.27	113.63	84.68	53.30
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	414.01	415.54	411.06	423.36	426.27	420.01	433.85
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	409.87	411.39	406.95	419.12	422.01	415.81	429.51
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.77	0.78	0.77	0.79	0.80	0.79	0.81

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
สินทรัพย์รวม	5,254.10	4,009.01	2,620.67	1,070.54	0.00		
หนี้สินรวม	2,823.26	2,150.75	1,424.65	637.26	0.00		
สินทรัพย์สุทธิ	2,430.84	1,858.26	1,196.02	433.28	0.00		
รวมรายได้	1,432.44	1,455.44	1,490.98	1,519.65	0.00		
รวมค่าใช้จ่าย	198.45	206.65	205.00	206.48	0.00		
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	19.33	105.44	73.01	37.92	0.00		
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	35.40	35.98	36.86	37.57	0.00		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,179.25	1,107.38	1,176.10	1,237.67	0.00		
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า	19.33	105.44	73.01	37.92	0.00		
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(765.20)	(788.15)	(811.80)	(836.15)	0.00		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	433.38	424.66	437.31	439.44	0.00		
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	429.05	420.41	432.94	435.04	433.28^{3/}		
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	-		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.81	0.79	0.82	0.82	0.82		

หมายเหตุ: 1/ เป็นต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของ FUTUREPF

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ บวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

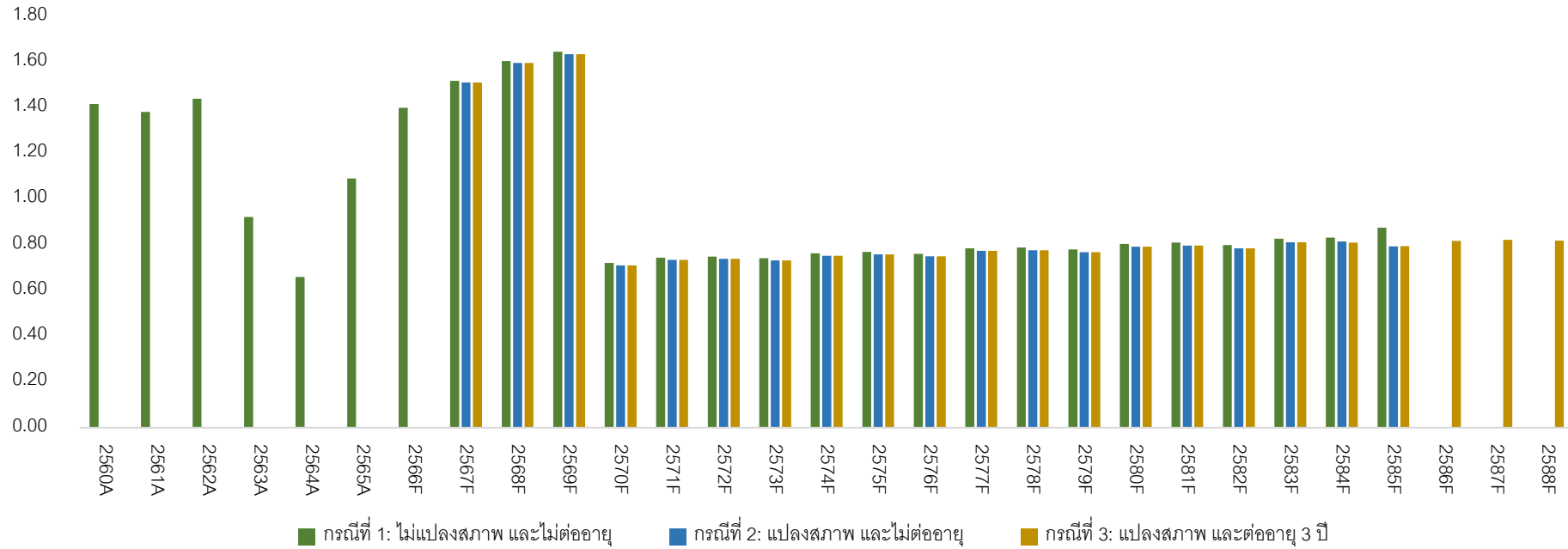
โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 3 กรณี ได้ดังนี้

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 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) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมีค่า IRR อยู่ระหว่างร้อยละ 4.86 – 5.94 ร้อยละ 4.65 – 5.75 และร้อยละ 5.56 – 6.72 ตามลำดับ
- 4/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 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

DPU ที่อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.00 ต่อปี



DPU (บาท/หน่วย)	2560A	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	1.42	1.38	1.44	0.92	0.66	1.09	1.40	1.52	1.60	1.64	0.72	0.74	0.75	0.74	0.76
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ								1.51	1.60	1.63	0.71	0.73	0.74	0.73	0.75
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี								1.51	1.60	1.63	0.71	0.73	0.74	0.73	0.75
DPU (บาท/หน่วย)	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	รวม DPU
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	0.77	0.76	0.79	0.79	0.78	0.80	0.81	0.80	0.83	0.83	0.88	0.00	0.00	0.00	17.32
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	0.76	0.75	0.77	0.78	0.77	0.79	0.80	0.79	0.81	0.81	0.79	0.00	0.00	0.00	17.03
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี	0.76	0.75	0.77	0.78	0.77	0.79	0.80	0.79	0.81	0.81	0.79	0.82	0.82	0.82	19.48

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 พร้อมทั้งการได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ในครั้งนี้มีความเหมาะสม** ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าอีกครั้ง ก่อนที่จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2584

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ณ วันที่ 16 มกราคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ BBLAM สงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับกำไรปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการแปลงสภาพโดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์	72
รวมประมาณ	72

หมายเหตุ: ข้อมูลตามตารางข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

โดยแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว อาจมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ หรือมาจากแหล่งเงินทุนอื่นใด ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้วิเคราะห์เพิ่มเติมถึงผลกระทบต่อ IRR และ DPU ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม ไปยังกองทรัสต์ โดยผลกระทบต่อ IRR และ DPU มีรายละเอียดดังนี้

IRR (ร้อยละ) ^{1/2/}	ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม	ชำระค่าธรรมเนียมโดยใช้เงินสดจากการดำเนินงาน	ชำระค่าธรรมเนียมโดยการกู้ยืมเงินที่อัตราดอกเบี้ย MLR ^{3/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	5.41%	5.41%	5.41%
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	5.21%	5.05%	5.04%
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี	6.16%	6.01%	6.00%

DPU (ร้อยละ) ^{1/}	ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม	ชำระค่าธรรมเนียมโดยใช้เงินสดจากการดำเนินงาน	ชำระค่าธรรมเนียมโดยการกู้ยืมเงินที่อัตราดอกเบี้ย MLR ^{3/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	17.32	17.32	17.32
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ และไม่ต่ออายุ	17.03	16.89	16.87
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และต่ออายุ 3 ปี	19.48	19.35	19.33

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU 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/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 7.15 อ้างอิงตาม MLR เฉลี่ยธนาคาร 5 อันดับแรกของประเทศไทย (ที่มา: BOT) และกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนภายในปี 2570

3.5. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมิได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตามที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม FUTUREPF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการฯ ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบ ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

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

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการฯ

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

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
- 4) ความเสี่ยงในการขอความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าให้กองทรัสต์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคาร
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้

6) ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราการสับเปลี่ยนดังกล่าว จะไม่ก่อให้เกิดความแตกต่างในด้านทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยระหว่างกองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT เมื่อแปลงสภาพ หากไม่นับรวมรายจ่ายในการแปลงสภาพ และจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องการออกเสียงและผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 3 กรณีต่างๆ ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ FUTURERT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม FUTUREPF ต่อไป
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และไม่ได้รับหรือไม่ใช่สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease)
3. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT และใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease)

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 3 กรณี ได้ดังนี้

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 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) โดยปรับอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี โดยในกรณีที่ 1 – 3 จะมีค่า IRR อยู่ระหว่างร้อยละ 4.86 – 5.94 ร้อยละ 4.65 – 5.75 และร้อยละ 5.56 – 6.72 ตามลำดับ
- 4/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยปรับอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 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

โดยสรุปจากอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (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 พร้อมทั้งการได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ในครั้งนี้มีความเหมาะสม** ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าอีกครั้ง ก่อนที่จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2584

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

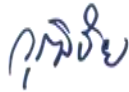
ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมีได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วนเป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม และหากกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต น่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ และควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ คราวนี้**

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจาก ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด



(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

กรรมการ

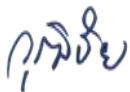
รองกรรมการผู้จัดการ



(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ

รองกรรมการผู้จัดการ



(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1
ข้อมูลโดยสรุปของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวมฯ” หรือ “FUTUREPF”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทุน	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (Future Park Leasehold Property Fund) (“กองทุนรวมฯ” หรือ “FUTUREPF”)
ที่ตั้งสำนักงาน	: 175 อาคารสารคดีที่ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	: 0-2674-6488
โทรสาร	: 0-2679-5996
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน (leasehold) ของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดในศูนย์การค้าฯ รวมถึงพื้นที่ฝั่งภายนอกอาคารออกหาประโยชน์
ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	: 94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
เว็บไซต์	: http://investor.futurepark.co.th
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้จัดการกองทุน	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทุน	: ไม่กำหนดอายุกองทุน
ทุนจดทะเบียน	: 6,048,908,760.84 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 5,139,121,260.84 บาท
จำนวนหน่วยที่ชำระแล้ว	: 529,566,100 หน่วย

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 16 มกราคม 2567

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างประเทศและนิติบุคคลในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนดในกฎหมาย ว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็น อาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ประมาณ 108-1-67.5 ไร่* (บริษัท พัฒนา สิ้น จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร) โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่า เช่า รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผืนภายนอกอาคารของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569 เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่

ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคาร เนื้อที่ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิการใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตามจำนวนพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถก่อให้เกิดรายได้จำนวน 7,582.79 ตาราง เมตร (จากจำนวนพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร) ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคาร โครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น 60,155.88 ตารางเมตร

หมายเหตุ: เนื่องจากเนื้อที่บางส่วนของที่ดินได้ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางแยกต่างระดับตามโครงการของกรมทางหลวง แต่ไม่กระทบกับพื้นที่เช่าของอาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปัจจุบัน เนื้อที่ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าพิวเจอร์พาร์ค รังสิต คือ 106-0-9.5 ไร่

ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมได้ทำการระดมเงินทุนโดยการจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืมไม่เกิน 600 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ดังต่อไปนี้

- 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตาราง เมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร โดยเป็น พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตรและพื้นที่ผืนภายนอกอาคารของอาคาร โครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงทรัพย์สิน อื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ออกใช้หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี 2570 ถึงปี 2584) และ
- 2) การลงทุนในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิตสำหรับพื้นที่เช่าเพิ่มเติมซึ่งไม่ติด สัญญาเช่ากับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้องจนถึงปี 2584

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนก่อนการเพิ่มทุนและอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนภายหลังเพิ่มทุน

สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	การลงทุนครั้งแรก (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	52,573.09	53,065.66	3,840.08	56,905.74
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วน ของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	48,190.51	47,697.94	992.27	48,690.21
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	7,582.79	8,276.88	-	8,276.88
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,607.72	39,421.06	992.27	40,413.33
สิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	ก่อนการเพิ่มทุน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	60,155.88	61,342.54	3,840.08	65,182.62
รวมพื้นที่ทั้งหมด	100,763.60	100,763.60	4,832.35	105,595.95
ระยะเวลาสิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นราย ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 อนุมัติให้กองทุนรวม ดำเนินการส่งมอบพื้นที่ให้กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการต่อเติมและขยายอาคารโครงการ ตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และชดเชย รายได้ ตลอดจนให้อำนาจบริษัทจัดการในการเจรจา จัดทำ เข้าลงนามและดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทจัดการได้รับคำรับรองการแก้ไขจากผู้ดูแลผลประโยชน์และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการแล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 โดยตารางต่อไปนี้ได้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

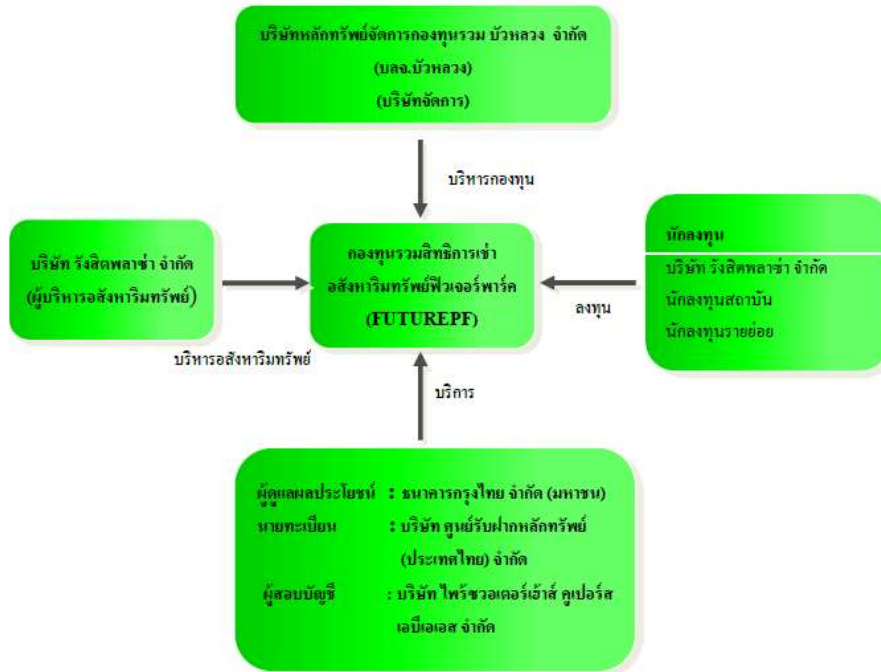
สิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)	พื้นที่ก่อนส่งมอบ ให้รังสิตพลาซ่า ^{1/} (ตร.ม.)	พื้นที่สุทธิที่ส่งมอบ ให้รังสิตพลาซ่า (ตร.ม.)	พื้นที่รับมอบคืน จากรังสิตพลาซ่า (ตร.ม.)	พื้นที่จัดแก้ไขที่ สำนักงานที่ดิน ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 (ตร.ม.)	พื้นที่รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	56,905.74	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26	56,996.71 ^{2/}
- สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วน ของพื้นที่ส่วนกลางออกหา ประโยชน์	48,690.21	48,781.17	152.79	162.62	48,791.00	48,616.55
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	8,276.88	8,709.92	-	-	8,709.92	9,863.41 ^{3/}
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,413.33	40,071.25	152.79	162.62	40,081.08	38,753.14
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	65,182.62	65,524.70	2,184.19	2,191.67	65,532.18	66,860.12
รวมพื้นที่ทั้งหมด	105,595.95	105,595.95	2,336.98	2,354.29	105,613.26	105,613.26
ระยะเวลาสิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584

หมายเหตุ: 1/ ภายหลังจากเพิ่มทุนฯ ในปี 2558 กองทุนได้มีการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Renovated) รวม 3 โซน เพื่อให้กองทุนสามารถรักษาระดับ

Occupancy Rate

- 2/ เกิดจากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน จากเดิมเป็นพื้นที่ทางเดินหรือพื้นที่ด้านหลังร้านที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ของพื้นที่ส่วนอาคารให้เช่า
- 3/ เกิดจากการปรับปรุงพื้นที่ของกองทุน จากเดิมเป็นพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการ



ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการกองทุนรวมฯ ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทุนรวม (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ (3) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วนมีดังนี้

1.) ผู้จัดการกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
เลขทะเบียนบริษัท	0105535049700		
ที่ตั้ง	เลขที่ 175 อาคารสารคดีทีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120		
ทุนจดทะเบียน	100,000,000.00 บาท		
ทุนชำระแล้ว	100,000,000.00 บาท		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	การจัดการหลักทรัพย์การลงทุนและกองทุน (ยกเว้น กองทุนบำเหน็จบำนาญ)		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น
	1.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996
	2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000
3.	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	
		ร้อยละ (%)	
			75.00
			10.00
			10.00

	4.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.00
	5.	นางสาวชลลดา ไสภณพนิช	2	0.00
	6.	นายไชน ไสภณพนิช	1	0.00
	7.	นางวรวรรณ ธาธาภูมิ	1	0.00
		รวม	1,000,000	100.00
	ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF			
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นายสตีเฟน แทน	กรรมการ	
	2.	นางสาวสุญาณี ภูริปัญญาณิช	กรรมการ	
	3.	นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ	
	4.	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว	กรรมการ	
	5.	นายไชน ไสภณพนิช	กรรมการ	
	6.	นายณัฐพัชร์ เจียรวงค์	กรรมการ	
	7.	นางวรวรรณ ธาธาภูมิ	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	
	8.	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
	9.	นายวศิน วัฒนวงรกิจกุล	กรรมการ	
	ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF			

2.) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด			
เลขทะเบียนบริษัท	0105534121687			
ที่ตั้ง	94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี			
ทุนจดทะเบียน	538,890,000.00 บาท			
ทุนชำระแล้ว	538,890,000.00 บาท			
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รวมทั้งบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	บริษัท พัฒนาดิน จำกัด	6,400,583.00	11.88
	2.	บริษัท สหพิทักษ์สิน จำกัด	5,522,926.00	10.25
	3.	นายสุจินต์ หวังหลี	4,365,338.00	8.10
	4.	บริษัท รังสิตร่วมพัฒนา จำกัด	4,081,000.00	7.57
	5.	บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	3,906,952.00	7.25
	6.	บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	3,536,466.00	6.56
	7.	บริษัท สาทรนครทาวเวอร์ จำกัด	2,741,712.00	5.09
	8.	บริษัท เลคริชดา จำกัด	2,694,450.00	5.00
	9.	นายสุกิจ หวังหลี	2,490,827.00	4.62
	10.	บริษัท พูลผล จำกัด	1,616,670.00	3.00
	11.	ผู้ถือหุ้นอื่น	16,532,076.00	30.68

		รวม	53,889,000.00	100.00
ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF				
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นาย สุจินต์ หวังหลี	ประธานกรรมการบริษัท	
	2.	นาย สุกิจ หวังหลี	กรรมการ	
	3.	นาย ดนัยธนิศ พิศาลบุตร	กรรมการ	
	4.	นาย เขต หวังหลี	กรรมการ	
	5.	นาย อังรรัตน์ พิศาลบุตร	กรรมการ	
	6.	นาย ศรีณัฐ หวังหลี	กรรมการ	
	7.	นาย รัตนฤทธิ์ สิริโชติกุล	กรรมการ	
	8.	นางสาว จิตตินันท์ หวังหลี	กรรมการ	
9.	นาย สุขชาย วัชชอภัยกุล	กรรมการ		
ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF				

3.) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ

ชื่อ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)			
เลขทะเบียนบริษัท	0107537000882			
ที่ตั้ง	เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110			
ทุนจดทะเบียน	71,976,715,437.50 บาท			
ทุนชำระแล้ว	71,976,715,437.50 บาท			
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ธุรกิจธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบ โดยมีสาขาอยู่ทั่วภูมิภาคในประเทศไทย และในบางภูมิภาคหลักของโลก			
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 19 เมษายน 2566 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	กองทุน เพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน	7,696,248,833	55.07
	2.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,064,790,034	7.62
	3.	STATE STREET EUROPE LIMITED	450,848,987	3.23
	4.	สหกรณ์ออมทรัพย์การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย จำกัด	418,620,500	3.00
	5.	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	304,793,658	2.18
	6.	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	304,793,657	2.18
	7.	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	200,163,876	1.43
	8.	ธนาคาร ออมสิน	111,299,422	0.80
	9.	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	109,241,670	0.78
	10.	NORTRUST NOMINEES LTD-CL AC	79,758,325	0.57
11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	3,235,502,288	23.15	

		รวม	13,976,061,250	100.00
	ที่มา: www.set.or.th			
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นาย ลวรรณ แสงสนิท	ประธานกรรมการ	
	2.	นาย ไกรฤทธิ อุษุกานนท์ชัย	ประธานกรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการ	
	3.	นาย ผยง ศิริวัฒน์	กรรมการผู้จัดการใหญ่, กรรมการ	
	4.	นาย อรรถพล อรรถวรเดช	กรรมการ	
	5.	นาย กิตติพงษ์ กิตยารักษ์	กรรมการ	
	6.	นาย วีระศักดิ์ สุตถันทวิบูลย์	ประธานกรรมการอิสระ	
	7.	นาย ธันวาท เลหาศิริวงศ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	
	8.	นาย วิชัย อัคร์สกร	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ	
	9.	นาย ชีระพงษ์ วงศ์ศิวิลาส	กรรมการอิสระ	
10.	น.ส. จิราพร ขาวสวัสดิ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ		
	ที่มา: www.set.or.th			

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ประกอบด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า และสิทธิในการนำพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ผนังภายนอกบางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่ดังนี้

รายการ	รายละเอียด																																	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี																																	
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 26 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)																																	
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พิพัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว																																	
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า																																	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด																																	
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทุนลงทุน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.)</th> <th>พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่ให้เช่า</td> <td>177,644.88</td> <td>56,822.26</td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่ส่วนกลาง</td> <td>49,184.62</td> <td>48,791.00</td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้</td> <td>9,916.51</td> <td>8,709.92</td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้</td> <td>39,268.12</td> <td>40,081.08</td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่ส่วนให้บริการ</td> <td>55,222.94</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน)</td> <td>115,325.61</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)</td> <td>101,890.99</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>499,269.04</td> <td>105,613.26</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้</td> <td>187,561.39</td> <td>65,532.18</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตร.ม.)	1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น			- พื้นที่ให้เช่า	177,644.88	56,822.26	- พื้นที่ส่วนกลาง	49,184.62	48,791.00	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	9,916.51	8,709.92	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	39,268.12	40,081.08	- พื้นที่ส่วนให้บริการ	55,222.94	-	2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน)	115,325.61	-	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	101,890.99	-	รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	105,613.26	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	187,561.39	65,532.18
รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตร.ม.)																																
1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น																																		
- พื้นที่ให้เช่า	177,644.88	56,822.26																																
- พื้นที่ส่วนกลาง	49,184.62	48,791.00																																
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	9,916.51	8,709.92																																
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	39,268.12	40,081.08																																
- พื้นที่ส่วนให้บริการ	55,222.94	-																																
2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน)	115,325.61	-																																
3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	101,890.99	-																																
รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	105,613.26																																
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	187,561.39	65,532.18																																
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	การลงทุนครั้งแรก: วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 การเพิ่มทุนครั้งที่ 1: วันที่ 26 ธันวาคม 2555																																	
อายุการเช่า	การลงทุนครั้งแรก: วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 - 31 ธันวาคม 2569 การเพิ่มทุนครั้งที่ 1: วันที่ 1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2584																																	

รายการ	รายละเอียด																		
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	กองทุนดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึง โรงภาพยนตร์ สถานออกก่าลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และอื่นๆ โดยกองทุนจะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุน																		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่</td> <td>6,036,443,000</td> <td>บาท</td> </tr> <tr> <td>ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ</td> <td>42,695,493</td> <td>บาท</td> </tr> <tr> <td>ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า</td> <td>427,167,936</td> <td>บาท</td> </tr> <tr> <td>ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก</td> <td>18,760,768</td> <td>บาท</td> </tr> <tr> <td>สิทธิการใช้สินทรัพย์</td> <td>4,698,428,869</td> <td>บาท</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>11,223,496,066</td> <td>บาท</td> </tr> </tbody> </table>	ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่	6,036,443,000	บาท	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	427,167,936	บาท	ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก	18,760,768	บาท	สิทธิการใช้สินทรัพย์	4,698,428,869	บาท	รวม	11,223,496,066	บาท
ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่	6,036,443,000	บาท																	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท																	
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	427,167,936	บาท																	
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก	18,760,768	บาท																	
สิทธิการใช้สินทรัพย์	4,698,428,869	บาท																	
รวม	11,223,496,066	บาท																	
ราคาประเมินล่าสุด	5,614,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) โดยบริษัท ซีปียอร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) และคิดลด (Discount Rate) ที่อัตรา 11%																		
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2565	778,515,221 บาท																		
ภาระผูกพัน	ไม่มี																		

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุน

4.1 ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า

กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกก่าลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดย บริษัท รังสิต พลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะดำเนินการทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ทั้งนี้ ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

- 1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เฟิร์สท์
- 2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้า ที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น

- 3) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และ ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย (ไม่นับรวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าพื้นที่ประเภทส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ATM) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องจำหน่ายสินค้า หรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ เช่น ตู้เกมส์หยอดเหรียญ) รวม 514 ราย โดยที่ผู้เช่าหลัก ซึ่งหมายถึง ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม คือ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ที่สุดของกองทุนรวม บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ หนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดโดยตระกูลหวังหลี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีชื่อเสียงในวงการธุรกิจของประเทศไทยมานาน ก่อตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534 และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าอย่างเป็นทางการในวันที่ 17 มีนาคม 2538 โดยถือได้ว่า วันที่ 17 มีนาคมของทุกปี เป็นวันก่อตั้งของบริษัทและศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจในการบริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต มาตั้งแต่เริ่มก่อตั้งถึงปัจจุบันเป็นเวลา กว่า 27 ปี จนประสบความสำเร็จอย่างมากในปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากจำนวนผู้มาใช้บริการที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี จากปี 2539 มียอดผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 57,800 คนต่อวัน จนถึง ปี 2562 มีจำนวนผู้มาใช้บริการเพิ่มขึ้นเป็น 183,000 คนต่อวัน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย 97% ของพื้นที่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ปี 2563-2565 เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ โควิด19 (COVID-19) และมีประกาศปิดให้บริการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 และตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 (ยกเว้นผู้เช่าบางรายที่ได้รับอนุญาตให้เปิดดำเนินการได้ตามคำสั่งประกาศของจังหวัดปทุมธานี) ทั้งนี้ บริษัทได้บริหารพื้นที่เช่าและให้ความช่วยเหลือร้านค้าเพื่อลดผลกระทบจากการประกอบกิจการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคดังกล่าว จึงทำให้มีผลกระทบต่อการบริหารพื้นที่เช่า โดยปี 2563-2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 94%-95% ของพื้นที่ทั้งหมด (คำนวณตามสถานะของสัญญาเช่า) และจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 111,000-129,000 คนต่อวัน และในปี 2565 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 94% ของพื้นที่ทั้งหมด (คำนวณตามสถานะของสัญญาเช่า) และจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 133,000 คนต่อวัน

ในปัจจุบันทีมงานของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ประกอบไปด้วยผู้บริหารและพนักงานที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้าเป็นอย่างดีรวม 302 คน มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าให้เจริญเติบโตและมั่นคงด้วยมาตรฐานการดำเนินงานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

4.3 การปันส่วนค่าใช้จ่าย

ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ผู้บริหารศูนย์การค้าจะต้องวางแผนจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ("Marketing Event") ที่หลากหลายและสม่ำเสมอตลอดปี เพื่อดึงดูดให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายต่างๆ เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นจะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมให้สอดคล้องไปตามกระแสความนิยมของสังคมหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยเช่นกัน

ทั้งนี้ หากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง ผู้เช่าพื้นที่ของ กองทุนรวม ภายในอาคาร Future park และผู้เช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมภายในอาคาร Zpell กองทุนรวม และบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงาน ประจำปี ซึ่งจะครอบคลุมแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในช่วงเวลาต่างๆ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะหรือประเภท ของธุรกิจของผู้เช่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยยึดผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับกองทุนรวมเป็นสำคัญและนำเสนอ แผนต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยในปี 2565 ได้กำหนดแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริม การตลาด ด้วยงบประมาณ (Budget) รวมทั้งสิ้น 38.65 ล้านบาท (หลังปรับส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน) และมีค่าใช้จ่ายในการ จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่เกิดขึ้นจริง (Actual) จำนวนรวม 33.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นภายใต้มาตรการ ควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ โควิด 19 (COVID-19) เพื่อกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้า การ สร้างบรรยากาศตามเทศกาลต่างๆ รวมถึงการส่งเสริมการขายให้ร้านค้าที่อยู่ในโครงการและผู้สนใจทดลองเข้ามาเปิด ร้านค้าในโครงการมากยิ่งขึ้น

4.4 การประกันรายได้

-ไม่มี-

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายละ

5.1 ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 3 มกราคม 2567 กองทุนรวมฯ มีผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายละ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33
2.	สำนักงานประกันสังคม	38,220,400	7.22
3.	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82
4.	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28
5.	มูลนิธิ ทองพูล หวังหลี	17,000,000	3.21
6.	บริษัท ธนนครวิ จำกัด	14,785,368	2.79
7.	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,973,100	1.88
8.	บริษัท รังสิต ไอ.ที. จำกัด	9,127,657	1.72
9.	นาย บุรณะ ขวลิตรำรง	8,760,000	1.65
10.	บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,012,800	1.32
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	340,169,134	64.24
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	189,396,966	35.76
	รวม	529,566,100	100.00

ที่มา: SET

5.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33
	รวม	176,516,481	33.33

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF

5.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด 3 มกราคม 2567 และบริษัท ริงสิต พลาซ่า จำกัด ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมด้วย

ปัจจุบัน บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ไม่ได้มี หรือรับจ้างบริหารศูนย์การค้าอื่นใด ยกเว้นโครงการ Zpell@Future Park ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ได้ยืนยันต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 (เพื่อขอมติในการเชื่อมอาคารโครงการเดิมและโครงการใหม่เข้าด้วยกัน พร้อมกับขอขยายได้ให้แก่พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ) แล้วว่าโครงการใหม่จะเน้นจับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับที่สูงกว่ากลุ่มลูกค้าของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการเกิดขึ้นของโครงการใหม่ดังกล่าวจะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งในด้านความหลากหลายของสินค้าและบริการ ให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น และจะเกิดผลดีต่อทั้งโครงการในภาพรวม

6. การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ

6.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

(1.1) ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(1.2) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ และรวมถึงแนวทางอื่นใดที่จะมีเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

เงื่อนไขเพิ่มเติม ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

6.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน ปี 2566 จ่ายเงินปันผลรวมแล้วจำนวน 68 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 19.2494 บาทต่อหน่วย

ประเภท	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	1.4020	1.4020	1.4440	0.7700	0.6700	1.2100	0.7644

ที่มา: FUTUREPF

6.3 การลดเงินทุนจดทะเบียน (ถ้ามี)

(1) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1.1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)

(1.2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(1.3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

(2) ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

(2.1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนตาม ข้อ 20.1 (1) (2) หรือ (3)

(2.2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน หน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(2.3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

(2.4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

(1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น

6.4 ประวัติการจ่ายเงินลดทุน

ในปี 2566 กองทุนรวมเริ่มมีการจ่ายเงินเงินลดทุนแล้วจำนวน 2 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 0.2956 บาท ต่อหน่วย

7. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 30 กันยายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,344.53	10,882.70	11,030.48	10,953.53
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	149.92	-	349.56	299.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	243.94	453.51	250.82	355.60
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	53.59	65.79	47.77	56.44
ลูกหนี้อื่น	0.55	0.68	0.53	0.82
สินทรัพย์อื่น	6.75	6.45	10.27	5.75
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	124.58	42.42	16.29
รวมสินทรัพย์	11,799.27	11,533.71	11,731.89	11,687.45
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	24.46	16.25	32.03	11.30
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	353.90	380.94	354.53	343.72
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6.66	8.08	8.71	15.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,926.53	5,165.70	5,416.48	5,612.53
หนี้สินอื่น	12.62	12.46	27.41	37.66
รวมหนี้สิน	5,324.17	5,583.43	5,839.16	6,020.21
สินทรัพย์สุทธิ	6,475.10	5,950.28	5,892.73	5,667.24
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,633.16	5,633.16	5,633.16	5,556.32
กำไรสะสม	841.94	317.12	259.57	110.92
สินทรัพย์สุทธิ	6,475.10	5,950.28	5,892.73	5,667.24
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	529,566,100	529,566,100	529,566,100	529,566,100
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.23	11.24	11.13	10.70

ที่มา: งบการเงินของ FUTUREPF

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	592.88	624.15	778.52	708.53
รายได้ดอกเบี้ย	2.69	0.77	2.18	5.58
รายได้อื่น	0.63	0.55	2.26	4.70
รวมรายได้	596.20	625.47	782.95	718.81
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9.25	8.51	8.40	6.11
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1.71	1.58	1.56	1.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.60	1.60	1.59	1.27
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	63.51	63.13	87.40	68.84
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.31	1.32	1.25	1.52
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	(24.80)	1.11	7.11	5.86
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	22.26	14.30	37.98	24.05
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	6.92	6.79	6.66	4.90
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	0.03	0.05	0.05	0.09
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.67	1.57	1.95	3.41
ต้นทุนทางการเงิน	228.10	239.17	250.78	196.05
รวมค่าใช้จ่าย	311.56	339.12	404.72	313.23
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (รายได้จากการลงทุนสุทธิ)	284.64	286.35	378.23	405.59

ที่มา: งบการเงินของ FUTUREPF

งบกระแสเงินสด

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	666.78	559.08	374.54	655.53
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมการลงทุน	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(488.05)	(349.51)	(577.23)	(550.75)
กระแสเงินสดสุทธิ	178.73	209.57	(202.68)	104.78
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	65.21	243.94	453.51	250.82
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	243.94	453.51	250.82	355.60

ที่มา: งบการเงินของ FUTUREPF

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 ^{3/}
ผลการดำเนินงานในภาพรวม (ร้อยละ)				
อัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	2.04	(2.90)	8.63	5.63
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	9.09	10.35	13.00	12.44
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	4.75	5.61	6.72	5.42
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	4.34	4.74	6.28	7.02
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ^{1/}	0.78	0.02	2.75	n.a.
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	6.97	14.31	4.54	6.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	9.56	21.35	7.33	15.67
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (ร้อยละ)				
อัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวม	99.44	99.79	99.43	98.57
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม	52.26	54.22	51.69	43.58
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	47.74	45.78	48.31	56.42
อัตราส่วนเงินส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	68.39	56.73	81.84	51.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	2.04	(2.90)	8.63	5.74
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.40	(1.50)	4.47	2.78
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.05	0.07	0.06
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	-	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.82	0.94	0.99	1.06
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-	-	-	-
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.36	1.59	0.64	n.a.
อัตราการจ่ายเงินปันผล ^{2/} (ร้อยละ)	143.26	123.91	169.41	99.81

ที่มา: รายงานประจำปี และงบการเงินของ FUTUREPF

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

2/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณจากจำนวนเงินปันผลจ่ายหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

3/ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

8. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ปี 2563

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 596.20 ล้านบาท ลดลง 466.51 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 43.90% เมื่อเทียบจากรอบปีบัญชี 2562 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่า คิดเป็น 99.44% ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2563 ของกองทุนรวมเท่ากับ 9.09% ลดลง 6.48% อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ลดลงจาก 97% เป็น 95%

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นจำนวน 311.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 60.05% เมื่อเทียบจากรอบปี 2562 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับ 4.75% เพิ่มขึ้น 1.90% ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 228.10 ล้านบาท โดยเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ (TFRS16) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2563 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 284.64 ล้านบาท ลดลง 583.41 ล้านบาท หรือลดลง 67.21% จากรอบปีบัญชี 2562 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2563 เท่ากับ 4.34% ลดลง 8.38% จาก 12.72% ในรอบปีบัญชี 2562

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 11,799.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.17% จาก 7,276.05 ล้านบาท ในปี 2562 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11,344.53 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 149.92 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 243.94 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 54.13 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 6.75 ล้านบาท ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 5,324.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,092.01% จาก 446.66 ล้านบาทในปี 2562 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 4,926.53 ล้านบาท (เกิดจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชี TFRS16) หรือคิดเป็น 92.53% ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 353.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น 6.65% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 6,475.10 ล้านบาท ลดลง 5.19% จาก 6,829.39 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12,2271 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่าง ปี 2563 เท่ากับ 0.78% ลดลงจาก 1.50% ในปี 2562

ในรอบปีบัญชี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 133.76 ล้านบาท ลดลง 635.02 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 82.60% ซึ่งในปี 2563 กองทุนรวมมีการรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน จำนวน 150.87 ล้านบาท โดยผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมินค่า

ทรัพย์สินโดยปรับสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินให้สอดคล้องกับสถานะการดำเนินงานธุรกิจในปัจจุบัน และระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปี เท่ากับ 2.04% ลดลง 9.22% จาก 11.26% ในปี 2562

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับ 99.44% เพิ่มขึ้น 0.39% จาก 99.06% ในปี 2562 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2563 เท่ากับ 47.74% ลดลง 33.94% จาก 81.68% ในปี 2562 เนื่องจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 18.32% ในปี 2562 เป็น 52.26% ในปี 2563 ซึ่งเกิดจากการปรับการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ (IFRS 16) รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีคุณภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 6.97 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.56 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 65.21 ล้านบาทเป็น 243.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 274.07%

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุนรวม ณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 9.56 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.91 เท่าด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

ปี 2564

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 625.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2563 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.79 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2564 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 10.35 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 9.09 ในปี 2563 ทั้งนี้อัตรากาปรปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ลดลงเล็กน้อยจากอัตราร้อยละ 95 เป็นอัตราร้อยละ 94 ในปี 2564 (คำนวณตามสถานะของสัญญาเช่า)

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2564 รวมทั้งสิ้นจำนวน 339.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับรอบปี 2563 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับร้อยละ 5.61 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 4.75 ในปี 2563 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 22.19 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการตลาดและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่เช่า และการรับรู้ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 239.17 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2564 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 286.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากรอบปีบัญชี 2563 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิ ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับร้อยละ 4.74 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 4.34 ในรอบปีบัญชี 2563

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 11,533.71 ล้านบาท ลดลง 2.25% จาก 11,799.27 ล้านบาท ในปี 2563 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคาขายยุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,882.70 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 453.51 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 66.47 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 6.45 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 124.58 ล้านบาท (ตามมาตราฐานบัญชี TFRS 16) ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 5,583.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.87% จาก 5,324.17 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 5,165.70 ล้านบาท (เกิดจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชี TFRS16) หรือคิดเป็น 92.52% ของหนี้สินรวม เงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 380.94 ล้านบาท หรือคิดเป็น 6.82% ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นเท่ากับ 36.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.66% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 5,950.28 ล้านบาท ลดลง 8.11% จาก 6,475.10 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 11.2361 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่าง ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 0.02 ลดลงจากอัตราร้อยละ 0.78 ในปี 2563

ในรอบปีบัญชี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 175.31 ล้านบาทลดลง 309.07 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 231 ซึ่งในปี 2564 กองทุนรวมมีการรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนจำนวน 461.66 ล้านบาท โดยผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมินค่าทรัพย์สินโดยปรับสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินให้สอดคล้องกับสถานะการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปีมีค่าติดลบร้อยละ (2.90) ลดลงจากอัตราร้อยละ 2.04 ในปี 2563

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 99.79 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 99.44 ในปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 45.78 ลดลงจากอัตราร้อยละ 47.74 ในปี 2563 เนื่องจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 52.26 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 54.22 ในปี 2564 ซึ่งเกิดจากกองทุนรวมมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตาม มาตรฐานบัญชี TFRS 16 อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีคุณภาพ ซึ่งการเบิกจ่ายอยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 14.31 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 6.97 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 243.94 ล้านบาทเป็น 453.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 85.91%

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 21.35 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 9.56 เท่าด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

ปี 2565

ปี 2565 ศูนย์การค้าได้รับการผ่อนปรนให้สามารถจัดกิจกรรมภายในศูนย์การค้าได้ เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลายและทยอยกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งกองทุนได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์การค้าส่งผลทำให้จำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนเฉลี่ยทั้งปี 2565 อยู่ที่ 133,000 คน/วัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.82 จากปี 2564 และสามารถรักษาอัตราปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 94.4 ของพื้นที่เช่ารวม ดังนั้น มาตรการช่วยเหลือผู้เช่าจึงทยอยลดลงตามลำดับ และส่งผลทำให้การจัดเก็บรายได้ในภาพรวมมีการปรับตัวดีขึ้น

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทุนรวมมีรายได้รวมจากการลงทุนจำนวน 782.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 157.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2564 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 778.52 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.43 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือจำนวน 4.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.57 ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2565 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 13.00 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 10.35 ในปี 2564 ทั้งนี้อัตรากារปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ทั้งปี 2565 อยู่ที่อัตราร้อยละ 94 ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 72 ในปี 2564 (เนื่องจากข้อจำกัดของมาตรการและผลกระทบจาก COVID-19)

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2565 มีจำนวน 404.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับร้อยละ 6.72 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 5.61 ในปี 2564 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากปี 2565 ไม่ได้รับมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐเหมือนกับปี 2564 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาด จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายตามเทศกาลต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่ารับ และเป็นไปตามงบประมาณและแผนการดำเนินงานที่กำหนดไว้ และการรับรู้ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 250.78 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2565 พบว่า กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 378.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 จากรอบปีบัญชี 2564 เนื่องจากกองทุนมีการรับรู้รายได้รวมจากการลงทุนเพิ่มขึ้น 154.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 และมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 65.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.35 จากปีก่อนหน้า จึงทำให้ผลการดำเนินงานในภาพรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2565 เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากไม่นับรวมการรับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 รายได้จากการลงทุนสุทธิ จะมีจำนวน 460.38 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 11,731.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.72% จาก 11,533.71 ล้านบาท ในปี 2564 โดยสินทรัพย์รวมดังกล่าวประกอบด้วยเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ในอสังหาริมทรัพย์และตราสารหนี้ระยะสั้น) จำนวน 11,380.07 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 250.82 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่น จำนวน 48.30 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 10.27 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 42.42 ล้านบาท (ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16) ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 5,839.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.58% จาก 5,583.43 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 5,416.48 ล้านบาท (เกิดจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชี TFRS 16) หรือคิดเป็น 92.76% ของหนี้สินรวม เงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 354.53 ล้านบาท หรือคิดเป็น 6.07% ของหนี้สินรวมและหนี้สินอื่นเท่ากับ 68.14 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.17% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 5,892.73 ล้านบาท ลดลง 0.97% จาก 5,950.28 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 11.1274 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่าง ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 2.75 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 0.02 ในปี 2564

ในรอบปีบัญชี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนเท่ากับ 519.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 694.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 396 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งในปี 2565 กองทุนรวมมีการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 141.45 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย สำหรับปี 2565 อยู่ที่อัตราร้อยละ 8.63 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราร้อยละ (2.90) ในปี 2564

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,614 ล้านบาท (ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี) ผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี และสอบทานเป็นรายไตรมาส ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตราร้อยละ 11

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 99.43 ลดลงจากอัตราร้อยละ 99.79 ในปี 2564 เป็นผลมาจากปี 2565 กองทุนมีการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นในสัดส่วนที่สูงขึ้น

ตามทิศทางของดอกเบี้ยขาขึ้น เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 48.31 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 45.78 ในปี 2564 เนื่องจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากร้อยละ 54.22 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 51.69 ในปี 2565 ซึ่งเกิดจากกองทุนรวมมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการเบิกจ่ายอยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 4.54 เท่า ลดลงจาก 14.31 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 453.51 ล้านบาทเป็น 250.82 ล้านบาท หรือลดลง 44.69%

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 7.33 เท่า ลดลงจาก 21.35 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ไตรมาสที่ 3)

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีรายได้รวมจากการลงทุนจำนวน 718.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 30.45 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 708.53 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 98.57 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือจำนวน 10.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.43 ประกอบด้วย รายได้ดอกเบียรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 12.44 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 9.17 ในงวดเดียวกันของปี 2565

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 313.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.11 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 5.42 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 4.87 ในงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 34.80 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการตลาดและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่เช่า และการรับรู้ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 196.05 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 พบว่า กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 405.59 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 147.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.85 จากงวดเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากกองทุนมีการรับรู้รายได้รวมจากการลงทุนเพิ่มขึ้น 160.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.37 และมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 20.79

ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.11 จากงวดเดียวกันของปี 2565 จึงทำให้ผลการดำเนินงานในภาพรวม สำหรับรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 เพิ่มขึ้น

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 11,687.45 ล้านบาท ลดลง 0.38% จาก 11,731.89 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์รวมดังกล่าวประกอบด้วยเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ในอสังหาริมทรัพย์และตราสารหนี้ระยะสั้น) จำนวน 11,252.55 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 355.60 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่น จำนวน 57.26 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 5.75 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 16.29 ล้านบาท (ตามมาตราฐานบัญชี TFRS 16) ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 6,020.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.10% จาก 5,839.16 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 5,612.53 ล้านบาท (เกิดจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชี TFRS16) หรือคิดเป็น 93.23% ของหนี้สินรวม เงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 343.72 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.71% ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นๆเท่ากับ 63.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.06% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 5,667.24 ล้านบาท ลดลง 3.83% จาก 5,892.73 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.7016 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเท่ากับ 325.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 189.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.87 เมื่อเทียบจากงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งเป็นผลจากการที่กองทุนรวมมีการรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 80.32 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 5.63 ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราร้อยละ 8.58 ในงวดเดียวกันของปี 2565

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 5,341 ล้านบาท (ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18.25 ปี) ผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี และสอบทานเป็นรายไตรมาส ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตราร้อยละ 11

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 98.57 ลดลงจากอัตราร้อยละ 99.39 ในช่วงเดียวกันของปี 2565 เป็นผลมาจากปี 2566 กองทุนมีการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นในสัดส่วนที่สูงขึ้น ตามทิศทางของดอกเบี้ยขาขึ้น เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 56.42 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 46.93 ในช่วงเดียวกันของปี 2565 ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 แต่อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการเบิกจ่ายอยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากร้อยละ 53.07 ในรอบงวด 9 เดือนปี 2565 เป็นร้อยละ 43.58 ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 6.55 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 4.54 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 250.82 ล้านบาทเป็น 355.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 41.77%

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 15.67 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 7.33 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

9. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากธุรกิจของสหบริษัทหลักทรัพย์ที่ลงทุน: อุตสาหกรรมค้าปลีก

9.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก

ตลาดค้าปลีกเป็นภาคธุรกิจของสหบริษัทที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2563 ภาคธุรกิจไม่เพียงต้องปรับตัวอย่างรวดเร็วต่อมาตรการที่มีคำสั่งให้ปิดบริการเท่านั้น แต่ยังต้องปรับตัวและลงทุนเพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของลูกค้าด้วยการปรับตัวให้เข้ากับตลาดรูปแบบใหม่และความต้องการของผู้บริโภคอย่างมีประสิทธิภาพถือเป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้ค้าปลีก โดยเฉพาะการปรับเปลี่ยนด้วยการสร้างความแตกต่างให้ตนเองต่างจากคู่แข่งด้วยเป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้ธุรกิจอยู่รอด

ความจำเป็นที่ต้องปรับตัวมีความสำคัญสำหรับผู้ให้บริการพื้นที่ค้าปลีกเช่นกัน หากปราศจากความร่วมมือและความช่วยเหลือจากเจ้าของพื้นที่แล้ว ผู้ค้าปลีกจะไม่สามารถปรับตัวอย่างที่จำเป็นต้องทำได้เลย ความช่วยเหลือดังกล่าวมีตั้งแต่การลดเก็บค่าเช่าและการลดค่าเช่า ไปจนถึงความช่วยเหลือในการตั้งแพลตฟอร์มการขายออนไลน์ และอำนวยความสะดวกเรื่องพื้นที่สำหรับการจัดส่งอาหาร จากสถานการณ์จริงที่ผ่านมา ระดับความร่วมมือระหว่างเจ้าของพื้นที่และผู้เช่าในภาคธุรกิจค้าปลีกนั้นมีมากกว่าในภาคธุรกิจอื่น ๆ โดยทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจว่าการทำงานร่วมกันนั้นส่งผลให้สามารถปรับตัวรับมือกับสถานการณ์ที่คาดไม่ถึงถึงแทบทุกรูปแบบได้

ปี 2565 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ (2) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ (3) ผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บน ยังมีศักยภาพการใช้จ่ายอยู่มาก นอกจากนี้ การขายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ยังช่วยกระตุ้นยอดขายได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของประชาชนส่วนใหญ่ถูกกดดันจากค่าครองชีพที่เร่งขึ้นทำให้ยอดขายเติบโตไม่มากที่ระดับ 3.0-4.0%

ส่วนธุรกิจผู้ให้บริการเช่าพื้นที่ค้าปลีก ในปี 2565 มีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ เติบโตเล็กน้อยตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ความกังวลต่อการระบาดของ COVID-19 ผ่อนคลายลงทำให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจในการใช้ชีวิตนอกบ้านมากขึ้น และการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่อัตราการเติบโตจะถูกจำกัดจากกำลังซื้อที่ชะลอลง หลังค่าครองชีพเร่งตัวขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ยกเว้นคอมมูนิตีมอลล์) รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นที่ต้องการของแบรนด์ใหญ่และแบรนด์ต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า ขณะที่อุปทานใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากยังเป็นปัจจัยสำคัญกดดันธุรกิจ ตลาดส่วนใหญ่ยังเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพขณะที่ผู้ประกอบการ

ทำเลใจกลางเมืองซึ่งมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ

คอมมูนิตี้มอลล์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล: รายได้ค่อนข้างทรงตัว จากอุปทานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจากเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก ใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก จึงหาทำเลเพื่อพัฒนาโครงการได้ง่าย โดยเฉพาะทำเลแถบปริมณฑลและชานเมืองที่ราคาที่ดินยังไม่สูง จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดทำให้การแข่งขันรุนแรง ด้านอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า โดยเฉพาะกำลังซื้อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรายได้ระดับกลางลงมาต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว จึงอาจกระทบยอดขายของธุรกิจ

ปี 2565 พื้นที่เปิดใหม่จะอยู่ที่ 95,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อน ขณะที่ความต้องการพื้นที่เช่าสะสมจะเติบโต 1.0% จากปี 2564 ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงเล็กน้อยจากปีก่อน

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ FUTUREPF

9.2 ปัจจัยความเสี่ยง

(1) ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระดับสั้นลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 8,709.92 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎหมายแล้ว เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องดำเนินการให้สิทธิของกองทุนรวมเช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวมเช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

(2) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และหรืออัตราค่าเช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม

(3) ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าและทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ ดังนั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทุนรวม เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากบริษัทจัดการ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นต้น

(4) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นในการดึงดูดผู้บริโภคมารับบริการ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยมีการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 52.65 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ เมื่อสัญญาครบกำหนดและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว