

<b>เรื่อง</b>	ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คครั้งที่ 1/2567
<b>เรียน</b>	ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
<b>เอกสารแนบ</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี</li><li>2. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว</li><li>3. รายละเอียดทรัพย์สินและภาวะ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</li><li>4. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี</li><li>5. ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li><li>6. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)</li><li>7. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</li><li>8. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการแปลงสภาพและอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว</li><li>9. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค และผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี</li><li>10. ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี</li><li>11. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ</li><li>12. หนังสือมอบฉันทะ</li><li>13. ข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด</li><li>14. แผนที่สถานที่จัดประชุม</li><li>15. แบบฟอร์มลงทะเบียน (ตัวอย่าง)</li></ol>

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM” หรือ “บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม FUTUREPF”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 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 (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเวลา 12.30 น. (แผนที่สถานที่จัดประชุม ปรากฏตามเอกสารแนบ 14) จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวเพื่อรับทราบและพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะได้รับคำตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FUTURERT”) ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ จะกระทำได้โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในเรื่องที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- 1.1. พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์
- 1.2. พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ
- 1.3. พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- 1.4. พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

ทั้งนี้ BBLAM จะเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ FUTURERT ที่จะเข้าทำระหว่างทรัสต์ และ BBLAM โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ปรากฏตามเอกสารแนบ 9

โดยที่วาระที่ 1.1 ถึงวาระที่ 1.4 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตาม วาระที่ 1.1 ถึงวาระที่ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

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

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURERT โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ ที่มา และเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURERT ดังนี้

### วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทุนทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์

### ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของ กองทุนรวม FUTUREPF ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 34/2559”) เล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทุนทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์แล้ว กองทุนทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม FUTUREPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURERT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม FUTUREPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (“การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ”) รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF (“การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ FUTURERT โดยได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์แล้ว กองทุนทรัสต์จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ได้โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และสามารถนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและ

ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกเบี้ยอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในการนี้ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม FUTUREPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM จะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ FUTURERT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567

อย่างไรก็ดี หากภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลใช้บังคับ แต่ด้วยประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ประเภทอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับแล้ว BBLAM ขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยประมาณการค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพในกรณีที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวปรากฏตาม **เอกสารแนบ 7** ในกรณีนี้ BBLAM คาดว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURERT จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม FUTUREPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าวและในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตาม ประกาศที่ ทจ. 34/2559 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM พิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ BBLAM ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม หรือให้กองทุนทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือใช้แหล่งเงินทุนอื่นใด รวมจำนวนประมาณ 72 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ BBLAM ซึ่งจะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ให้กองทุนทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงิน ภาระหนี้เงินกู้ของกองทุนทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ และการกู้ยืมเงินของกองทุนทรัสต์จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้จากตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึง

ผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเรียบร้อยแล้วและในกรณีที่ BBLAM พิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทุนในครั้งนี้อย่างไม่มีเงื่อนไขการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

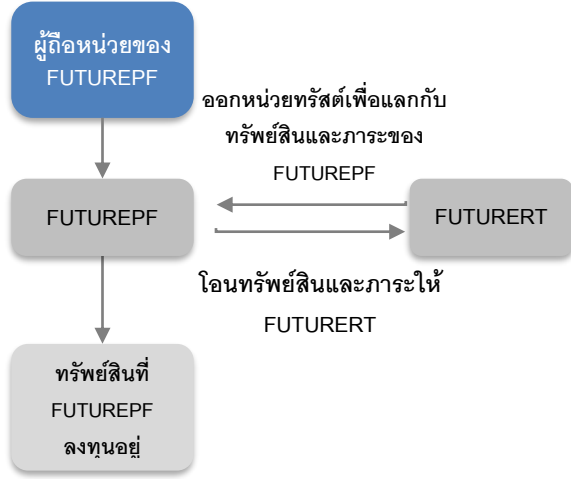
ในการนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม FUTUREPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว BBLAM จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT แล้วเสร็จ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT (“ทรัสต์”) ทั้งนี้ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม

#### **แผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์**

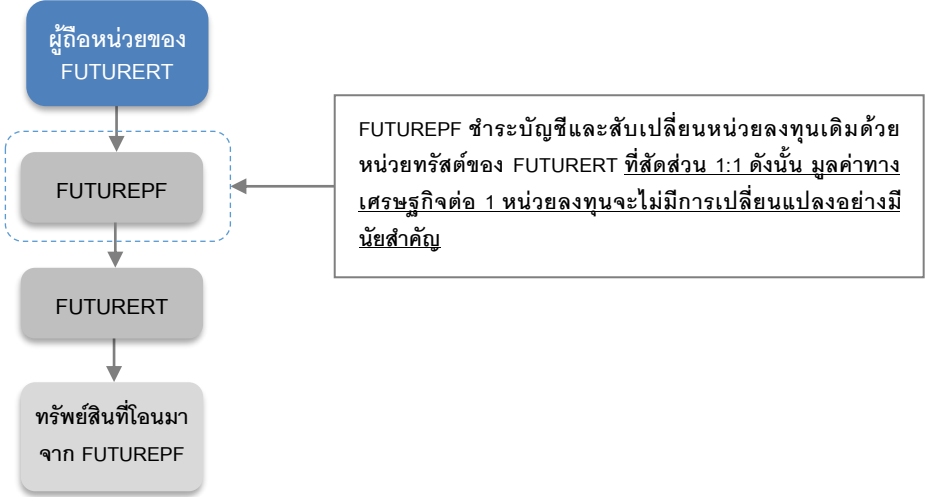
ในการนี้ BBLAM ขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุน FUTURERT

1. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทุน FUTURERT



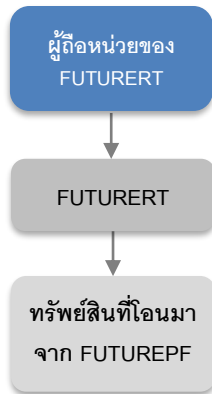
2. การชำระบัญชีกองทุนรวม FUTUREPF



ผู้ถือหน่วยของ FUTUREPF หมายถึง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ FUTUREPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของ FUTURERT

หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น

3. โครงสร้างของกองทุน FUTURERT เมื่อแปลงสภาพ



ดังนี้

จากแผนภาพดังกล่าว BBLAM ขอเรียนชี้แจงแผนและขั้นตอนการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

1) การขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการรองรับการแปลงสภาพโดยการขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

การแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT จะเริ่มดำเนินการได้โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การแปลงสภาพกองทุนรวม
- (2) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศที่ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเรื่องข้างต้นแล้ว BBLAM ซึ่งจะดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ BBLAM เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม BBLAM จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม

## 2) การก่อตั้งกองทรัสต์ FUTURERT

กองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ก่อตั้งสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมและชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

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

ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ปรากฏในเอกสารแนบ 1 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในเอกสารแนบ 2

### 3) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ BBLAM เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว BBLAM จะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นประมาณช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 แต่อาจมีการปรับเปลี่ยนเป็นระยะเวลาอื่นใดภายหลังจากความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ 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/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

(เรียกว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

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

เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายถึงเงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอน



ทรัพย์สินและภาวะ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมสั่งจ่ายเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม ได้แก่

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งกองทุนรวมเช่าจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”) ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาวะ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาวะเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า)
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 (สี่หมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยเป็นการนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ได้จำนวน 8,709.92 (แปดพันเจ็ดร้อยเก้าจุดเก้าสอง) ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก ในรูปแบบการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งกองทุนรวมได้รับสิทธิจากรังสิตพลาซ่าตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือประมาณ 17 ปี 4 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาวะ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาวะเกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการได้รับสิทธิ)

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

ภาวะของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ

โดยรายละเอียดทรัพย์สินและภาวะ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คปรากฏใน**เอกสารแนบ 3**

นอกจากการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT แล้วกองทุนรวม FUTUREPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม FUTUREPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT และข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT มีรายละเอียดปรากฏใน**เอกสารแนบ 4** โดยในการโอนทรัพย์สินและภาวะ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวม FUTUREPF และกองทรัสต์ FUTURERT จะเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม

ในการนี้ ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ BBLAM จะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

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

ทั้งนี้ ในการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม รัชสิตพลชา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่กองทุนรวม ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รัชสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รัชสิต อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ภายใต้กระบวนการแปลงสภาพของกองทุนรวม

#### 4) การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เพื่อแลกกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF

BBLAM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วจะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ตามรายการในข้อ 3) โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ BBLAM จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ BBLAM ได้พิจารณาและเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งใหม่หนึ่งกอง จึงเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวมในสัดส่วนที่เท่าเดิม ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 529,566,100 หน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวมจึงจะมีจำนวน 529,566,100 หน่วย โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่กล่าวต่อไปในข้อ 5)

## 5) การเลิกกองทุนรวม FUTUREPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังจากการแปลงสภาพ) BBLAM จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม FUTUREPF โดยการเลิกกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่จะเสนอในวาระที่ 1.3

ในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดของผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 5

ในการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่อย่างใด

## 6) 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) ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

### ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

BBLAM ได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม และ การเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม ปรากฏในเอกสารแนบ 7

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 ค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่แหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน จะรวมถึงการพิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามันการดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ ซึ่งรวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ ข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTURERF ให้แก่กองทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ของความชัดเจน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในการประชุมครั้งนี้แล้ว BBLAM โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติดังกล่าว สามารถดำเนินการต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่ได้รับมติอนุมัติได้จนกว่าจะเสร็จสิ้นทุกประการ

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

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF**

บริษัทจัดการได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทุนทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น ประกอบกับตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องโอนทรัพย์สินให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการนี้ แม้ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยังไม่มีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่พร้อมกับการแปลงสภาพในครั้งนี้ แต่หากผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURERT ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF จะได้รับโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในอนาคตผ่านกองทุนทรัสต์ FUTURERT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) ตามที่จะเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 2 โดยโอกาสดังกล่าวจะเป็นโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีและมีคุณภาพสูง อันเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทุนทรัสต์ FUTURERT ตามที่ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควร ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทุนทรัสต์ FUTURERT มีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้กองทุนทรัสต์ FUTURERT มีผลตอบแทนที่ดี

ต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FUTURERT และในกรณีที่มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต จะสามารถขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 โดยอัตราดอกเบี้ยจะต้องอยู่ในอัตราใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของผู้ให้กู้ในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) อีกทั้งผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม จึงเห็นว่า ธุรกรรมดังกล่าวไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมเสียประโยชน์

ในการนี้ BBLAM ได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อเป็นค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียม ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในกรณีข้างต้น ประกอบกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 8

### **ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยน**

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

ตามที่ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

โดยความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดปรากฏใน**เอกสารแนบ 8** ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดศึกษา  
รายละเอียดและข้อมูลให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจ

นอกจากนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว BBLAM จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเสนอขาย  
หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทุนทรัสต์ FUTURERT และแจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมในประเด็นที่  
เกี่ยวข้องกับแปลงสภาพ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุน  
ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ BBLAM จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่  
ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็น  
ที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือ  
ว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านี้แล้วได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอ  
วาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

### **วาระที่ 1.2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1.1 BBLAM เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม  
โครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม FUTUREPF ไปยังกองทุนทรัสต์  
FUTURERT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทุนทรัสต์ FUTURERT, ค่าธรรมเนียมและ  
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF, การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม, การชำระบัญชีของกองทุนรวมและ  
วิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน  
รวม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทุนทรัสต์ FUTURERT และแผนการแปลงสภาพ  
ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

#### **1.2.1. การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม FUTUREPF ไปยังกองทุนทรัสต์ FUTURERT โดยการแลกเปลี่ยน กับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์ FUTURERT**

แก้ไขเพิ่มเติมการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมโดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลง  
สภาพของกองทุนทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์

<b>เดิม</b>	<b>แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น</b>
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 37 การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

### 1.2.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม FUTUREPF ที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF ให้เป็นกองทรัสต์ FUTURERT

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>23.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>23.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>(12) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>

### 1.2.3. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT



เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 31 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 31 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 31.7 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1.2.4. 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 และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้ BBLAM สามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอข้างต้นทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1.1

ในการนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม นอกจากนี้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

ในกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ BBLAM จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป

### **วาระที่ 1.3      พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1.1 เมื่อกองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) BBLAM จะดำเนินการเลิกกองทุนรวมโดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

รวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

- (2) ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (3) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมที่ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (ก) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
  - (ข) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)

(4.1) การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน

- 1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความล้มเหลวบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี)
- 2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายุัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
- 3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่าย หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

(4.2) การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

- 1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (TSD) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายุัด

หน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตาม  
ระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

- (5) ผู้ชำระบัญชีจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (6) ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (7) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวมในครั้งนี้ BBLAM ขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยมีค่าธรรมเนียมการชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 750,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี ปรากฏใน**เอกสารแนบ 9**

BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้ BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง BBLAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1.1 และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ BBLAM จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยพิจารณาต่อไป

### **วาระที่ 1.4      พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1.1 BBLAM ขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT แทนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 10** รวมถึงพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้ 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

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และเป็นผู้มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์รวมถึงการ

บริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและ กองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วย ลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หลังจาก การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว

## การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุน ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนในวาระนี้

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ BBLAM จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3, และ 1.4 ทุกรายการเป็น ที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือ ว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอ วาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาต่อไป

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

วาระที่ 1 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของวาระที่ 2 หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1.1 ถึงวาระที่ 1.4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ จะไม่มีการ นำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

เมื่อกองทุนรวมได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลง สภาพได้ ในการนี้ รังสิตพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญา ให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สิน หลัก”) ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใน ทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็น สิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยาย ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะไม่คิดค่าตอบแทนในการให้ สิทธิข้างต้น

ในการนี้ เงื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และมีอัตราค่าเช่าในปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ได้ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงการชำระค่าเช่า โดยเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแล้ว ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าจะตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ BBLAM จะพิจารณา ซึ่งรวมถึง

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

อนึ่ง ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และเงื่อนไขต่างๆ ดำเนินการเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักกับรังสิตพลาซ่า โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในการนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 กองทรัสต์อาจใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดย BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ในกรณีที่ BBLAM ดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงความเหมาะสมและปัจจัยต่าง ๆ แล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก BBLAM จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักสำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีก เว้นแต่ ในกรณีที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงและกำหนดให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่น

BBLAM จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้น ซึ่งอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
หน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก  
BBLAM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันให้กับ  
ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ในการแปลงสภาพ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตาม  
สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ (เมื่อการแปลง  
สภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว) รับผิดชอบในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์  
พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจาก  
วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 สำหรับปี 2585 –  
2587 (Option to Extend the Lease) ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์  
เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการ  
เช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคาร  
โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) และการดำเนินการใช้สิทธิ  
ดังกล่าวที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ  
หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน  
ราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาหรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ  
ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า  
อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ 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) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบ  
ผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2)  
ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

#### **ความเห็นของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร  
ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี  
2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) เนื่องจากกาได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาดังกล่าวนั้น จะช่วยเพิ่มโอกาสใน



การสร้างผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหุ้นรายละงทุน จากระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่อาจจะขยายออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิดังกล่าวก็ได้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และ/หรือ ปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณา โดยการได้รับสิทธิการขยายระยะเวลาในครั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาดังกล่าว

## การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ FUTURERT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัทจัดการจะไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นรายละงทุนที่มีสวนได้เสียเป็นพิเศษ ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับปี 2585 – 2587 (Option to Extend the Lease) เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นรายละงทุนที่มีสวนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่ 3 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายละงทุนครั้งที่ 1/2567 (Record Date)) ดังนี้

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

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ BBLAM จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2, 1.3 และ 1.4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

### วาระที่ 3      พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

BBLAM จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม FUTUREPF โปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ (แผนที่สถานที่ประชุมปรากฏใน**เอกสารแนบ 14**) และกรุณาศึกษาคำชี้แจงวิธีการ ลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 11** และหากท่านไม่สามารถเข้าร่วม ประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรด กรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตาม**เอกสารแนบ 12**

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วม ประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตน ตามที่ระบุในคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ **เอกสารแนบ 11** พร้อมทั้งแบบฟอร์มลงทะเบียน ตามตัวอย่างที่แสดงใน **เอกสารแนบ 15** มามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนใน วันประชุมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชิต พลอยกระจ่าง)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด