



# รายงานประจำปี 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
Future Park Leasehold Property Fund (FUTUREPF)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566



FUTUREPARK

 บลจ.บัวหลวง

ส่วนที่ 1           สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

ส่วนที่ 2           การดำเนินกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลกองทุน

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุนจดทะเบียน และ อายุกองทุน

1.2 ชื่อบริษัทจัดการ และ ผู้ดูแลผลประโยชน์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทุน

2.5 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.7 การกู้ยืมเงิน

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีก

4. ปัจจัยความเสี่ยง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 3           การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน

7.1 หน่วยลงทุน

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่

7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.4 คณะกรรมการลงทุน

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน  
และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- 8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ
- 9. การกำกับดูแลกิจการ
  - 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
  - 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย
  - 9.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
  - 9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน
  - 9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - 9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - 9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
  - 9.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ
  - 9.9 การเปิดเผยข้อมูล/ สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
  - 9.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
  - 9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
- 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม
  - 10.1 นโยบายภาพรวมของบริษัทจัดการ
  - 10.2 การดำเนินงานของบริษัทจัดการ
  - 10.3 การดำเนินธุรกิจของบริษัทจัดการที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)
  - 10.4 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัทจัดการ
  - 10.5 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของกองทุน
- 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
  - 11.1 สรุปความเห็นของหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน/  
หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ
  - 11.2 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน/  
งานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ
- 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
  - 12.2 รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
  - 12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น

- ส่วนที่ 4      ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี
- 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน
- 13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ
- 14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรอบปีบัญชีที่ผ่านมา
- 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อในอนาคต
15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์
- เอกสารแนบ 1    รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
- เอกสารแนบ 2    รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

---

## ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

สาระสำคัญของกองทุน ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ชื่อกองทุน (ภาษาอังกฤษ)	Future Park Leasehold Property Fund
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FUTUREPF
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	23 พฤศจิกายน 2549
มูลค่าตลาด	6,301,836,590.00 ล้านบาท หรือ 11.90 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	529,566,100 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	5,635.46 ล้านบาท หรือ 10.6416 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,233.16 ล้านบาท หรือ 10.00 บาทต่อหน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุน	20 ตุลาคม 2549
มูลค่าตลาดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1.12 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	18 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์รวม	11,714.49	ล้านบาท
หนี้สินรวม	6,079.03	ล้านบาท
ส่วนทุน	5,635.46	ล้านบาท
กำไร / ขาดทุนสะสม	158.84	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ไม่มีการกู้ยืม	
Credit Rating	-	

**สัดส่วนการลงทุน**

100% ลงทุนทางตรง - ลงทุนทางอ้อม

**ลักษณะการลงทุน**

- กรรมสิทธิ์ 100% สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ - แบบผสม

**สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน**

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด

<b>ทำเลที่ตั้ง</b>	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
<b>ลักษณะโครงการ</b>	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 28 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
<b>ที่ดิน</b>	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว
<b>ประเภทการใช้งาน</b>	อาคารศูนย์การค้า
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
<b>วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน</b>	การลงทุนครั้งแรก: วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 การลงทุนครั้งที่ 1: วันที่ 26 ธันวาคม 2555
<b>อายุการเช่า</b>	การลงทุนครั้งแรก: วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 - 31 ธันวาคม 2569 การลงทุนครั้งที่ 1: วันที่ 1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2584
<b>ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์</b>	กองทุนดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงพยาบาลศูนย์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือและอื่นๆ โดยกองทุนจะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุน

**ราคาประเมินล่าสุด**

5,283,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)  
 โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)  
 Link URL: <https://investor.futurepark.co.th> (หน้าหลัก/นักลงทุนสัมพันธ์/ข้อมูลทางการเงิน/รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

**ประมาณการผลตอบแทนของกองทุน**

สมมติฐานที่สำคัญในการคำนวณ

ราคาที่เข้าลงทุน (บาท/หน่วย)	11.61
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน ณ วันที่	31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่ายระดับทรัพย์สิน (Asset Level)	อ้างอิงจากรายงานประเมิน
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน (Fund Level) (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	0.27
Expected IRR (ร้อยละ)	4.89

หมายเหตุ:

- ราคาที่เข้าลงทุน เป็นราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขาย ซึ่งเป็นข้อมูลนับจากวันที่ขึ้นเครื่องหมายกำหนดสิทธิรับเงินปันผล (XD) ครั้งล่าสุด
- อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง (Expected IRR) ข้างต้นเป็นเพียงตัวเลขประมาณการและไม่ถือเป็นการรับประกันผลตอบแทนใดๆ ซึ่งการจัดทำมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อเป็นการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมุ่งหวังให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและตระหนักว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) จะมีมูลค่าทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อครบอายุสัญญา
- รายละเอียดสมมติฐานในการประเมินกระแสเงินสดอ้างอิงจากรายงานประเมิน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66 สามารถดูรายละเอียดได้ที่ Link URL: <https://investor.futurepark.co.th> (หน้าหลัก/นักลงทุนสัมพันธ์/ข้อมูลทางการเงิน/รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

**ประมาณการรายได้จากการลงทุน**

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: อ้างอิงกระแสเงินสดรายได้รวมจากพื้นที่พาณิชย์กรรม (Total Gross Revenue) ของผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตรม.)	สมมติฐาน
1.1 ผู้เช่ารายย่อย (Shops)	49,541.58	ประมาณการอัตราค่าเช่า (Rental Income) และอัตราเติบโต (% Growth) 1. ผู้เช่าประเภทกำหนดค่าเช่าคงที่ (Fixed) <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ชั้น B ปีที่ 1 อัตรา 1,300.00 บาท/ตรม.</li> <li>1.2 ชั้น G ปีที่ 1 อัตรา 1,450.00 บาท/ตรม.</li> <li>1.3 ชั้น 1 ปีที่ 1 อัตรา 1,500.00 บาท/ตรม.</li> <li>1.4 ชั้น 2 ปีที่ 1 อัตรา 1,700.00 บาท/ตรม.</li> </ol>



ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตรม.)	สมมติฐาน
		<p>1.5 ชั้น 3 ปีที่ 1 อัตรา 850.00 บาท/ตรม. หมายเหตุ ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%</p> <p>2. ผู้เช่าประเภทกำหนดค่าเช่าผันแปร (GP) ปีที่ 1 อัตรา 850.00 บาท/ตรม หมายเหตุ ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%</p>
		<p>ประมาณการอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate)</p> <p>1. ผู้เช่าประเภทกำหนดค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)</p> <p>1.1 ชั้น B ปีที่ 1 = 98 %, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</p> <p>1.2 ชั้น G ปีที่ 1 = 96%, ปีที่ 2 = 97% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</p> <p>1.3 ชั้น 1 ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</p> <p>1.4 ชั้น 2 ปีที่ 1 = 99.9%, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</p> <p>1.5 ชั้น 3 ปีที่ 1 = 92%, ปีที่ 2 = 93% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 95%</p> <p>2. ผู้เช่าประเภทกำหนดค่าเช่าผันแปร (GP) ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 เป็นต้นไป 98%</p>
1.2 ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor)	7,280.68	ประมาณการอัตราค่าเช่า (Rental Income) และอัตราเติบโต (% Growth) และประมาณการอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate): อ้างอิงตามสัญญาเช่า
1.3 ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Areas)	8,709.92	<p>ประมาณการอัตราค่าเช่า (Rental Income) และอัตราเติบโต (% Growth)</p> <p>1. ร้านค้าขนาดเล็ก (Kiosk) : อัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed):</p> <p>1.1 ชั้น B ปีที่ 1 อัตรา 2,850.00 บาท/ตรม.</p> <p>1.2 ชั้น G ปีที่ 1 อัตรา 1,650.00 บาท/ตรม.</p> <p>1.3 ชั้น 1 ปีที่ 1 อัตรา 3,000.00 บาท/ตรม.</p> <p>1.4 ชั้น 2 ปีที่ 1 อัตรา 2,150.00 บาท/ตรม.</p> <p>1.5 ชั้น 3 ปีที่ 1 อัตรา 2,200.00 บาท/ตรม. หมายเหตุ ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%</p> <p>2. อัตราค่าเช่าผันแปร (GP): ปีที่ 1 อัตรา 1,400.00บาท/ตรม. หมายเหตุ ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%</p> <p>3. ผู้เช่าพื้นที่ ATM ปีที่ 1 อัตรา 19,000.00 บาท/ตรม. หมายเหตุ ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 2.0%</p>

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตรม.)	สมมติฐาน
		<p>4. ผู้เช่าพื้นที่ Promotion, Temporary และ Vending Machine</p> <p>ปีที่ 1 ค่าเช่ารับรวม 161,500,000.00 บาท</p> <p>ปีที่ 2 ค่าเช่ารับรวม 169,600,000.00 บาท</p> <p>หมายเหตุ ปรับเพิ่มในปีที่ 3 = 5.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%</p> <p>5. ผู้เช่าพื้นที่ประเภท Display</p> <p>ปีที่ 1 ค่าเช่ารับรวม 4,200,000.00 บาท</p> <p>ปีที่ 2 ค่าเช่ารับรวม 4,300,000.00 บาท</p> <p>หมายเหตุ ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%</p> <p>ประมาณการอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate)</p> <p>1. ผู้เช่าประเภทร้านค้าขนาดเล็ก (Kiosk) : ประเภทกำหนดค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)</p> <p>1.1 ชั้น B ปีที่ 1 = 97 %, ปีที่ 2 = 98% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</p> <p>1.2 ชั้น G ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 98% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</p> <p>1.3 ชั้น 1 ปีที่ 1 = 95%, ปีที่ 2 = 97% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%</p> <p>1.4 ชั้น 2 ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</p> <p>1.5 ชั้น 3 ปีที่ 1 = 96%, ปีที่ 2 = 97% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%</p> <p>2. ผู้เช่าประเภท กำหนดอัตราค่าเช่าผันแปร (GP):</p> <p>ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 98% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</p> <p>3. ผู้เช่าพื้นที่ ATM: ปีที่ 1 = 44%, ปีที่ 2 = 44% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 44%</p>
อื่นๆ		<p>รายได้ภาษีโรงเรือน 2.29% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าตลอดอายุประมาณการ</p> <p>รายได้อื่นๆ 0.5% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่า</p> <p>ปีที่ 2 = 5,150,000 บาท และปรับเพิ่ม 3.00% ทุกปี</p>

**ประมาณการค่าใช้จ่ายจากการลงทุน:**

1) ค่าใช้จ่ายระดับทรัพย์สิน (Asset Level) ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property expenses) ดังนี้

1.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)

ประเภทค่าใช้จ่าย	ประมาณการสัดส่วน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 0.15% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee)	อ้างอิงตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมจัดหาผู้เช่า (Incentive Fee)	ประมาณ 2.35% ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ไม่รวม ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่าแล้วหักด้วยค่าเบี่ยงประกันภัยอาคาร
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing Expenses)	ในปีที่ 1 = 41,500,000.00 บาท, ในปีที่ 2 = 42,750,000.00 บาท, ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.00%
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)	ประมาณ 3.00% ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Expenses)	ในปีที่ 1 = 6,700,000.00 บาท, ในปีที่ 2 = 6,900,000.00 บาท, ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 1.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Others)	ในปีที่ 1 = 0.15% ของรายได้รวม, ในปีที่ 2 = 1,610,000.00 บาท และ ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 2.00%

1.2 ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Cost)

ประมาณการโดยอ้างอิง ค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวม 3 ฉบับ

- สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555
- สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building tax) ตามที่เรียกเก็บจริง
- ค่าประกันภัย (Property Insurance) ประมาณ 1% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ และปรับเพิ่มในปีที่ 2 = 2% ทุกปี

2) ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน: (Fund Level) เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารกองทุน (Fund's expenses) ดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	ประมาณการสัดส่วน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ร้อยละ 0.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	
ค่าใช้จ่ายอื่น	

หมายเหตุ: ประมาณการร้อยละของค่าใช้จ่ายระดับกองทุนข้างต้น คำนวณจากสัดส่วนร้อยละของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 –2565) อ้างอิงจากงบการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของกองทุนฯ

**เงื่อนไขการรับประกันรายได้**

- ไม่มี -

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกักเงิน**

- ไม่มี -

**การจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน**

นโยบายการจ่ายปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

(1.1) ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(1.2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังต่อไปนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกักเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (1.3) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
  - (1.4) บริษัทจัดการต้องไม่กั๊กเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (1.5) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล
  - (1.6) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ และรวมถึงแนวทางอื่นใดที่จะมีเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการจะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการ จะเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในการสื่อสารสองทาง (two-way communication) หรือตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

*หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่องนโยบายการจ่ายเงินปันผลและการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน อยู่ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.3 และในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมข้อ 28 ข้อหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน*

ประวัติการจ่ายปันผล (ย้อนหลัง 6 ปี)

ประเภท	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	1.40200	1.44400	0.77000	0.67000	1.21000	1.06434

ประวัติการจ่ายปันผล (ยอดสะสมถึงปัจจุบัน)

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน ปี2566 จ่ายเงินปันผลรวมแล้วจำนวน 69 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 19.54934 บาทต่อหน่วย

ประวัติการจ่ายลดทุน (ย้อนหลัง)

ประเภท	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 4 ปี 2566
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.1451	0.1505	0.0600

ประวัติการจ่ายคืนทุน (ยอดสะสมถึงปัจจุบัน)

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน ปี2566 จ่ายเงินลดทุนรวมแล้วจำนวน 3 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 0.3556 บาทต่อหน่วย

*หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่องนโยบายการจ่ายเงินปันผลและจ่ายคืนทุนของกองทุน ส่วนที่ 3 ข้อ 7.3*

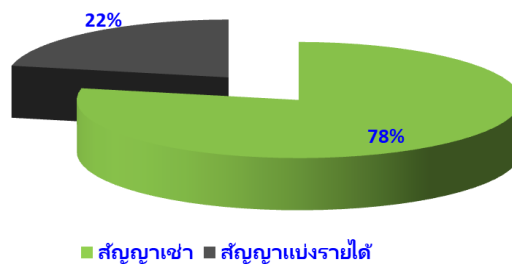
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกจำหน่าย
1	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33
2	สำนักงานประกันสังคม	38,220,400	7.28
3	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28
5	มูลนิธิ ทองพุด หวังหลี	17,000,000	3.21
6	บริษัท ธนนครี 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	นายบุญณะ ขวลิตรำรง	8,680,000	1.64
10	บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,012,800	1.32

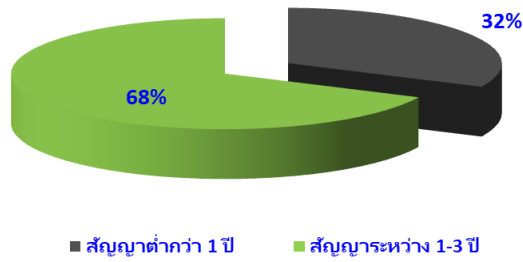
รายละเอียด	ร้อยละ
ข้อจำกัดสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ (ร้อยละ)	49.00
สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
- นิติบุคคล	0.25
- บุคคลธรรมดา	0.21

รายละเอียดของผู้เช่า

- สัดส่วนประเภทสัญญา

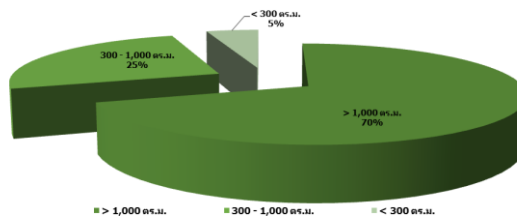


● สัดส่วนอายุสัญญา



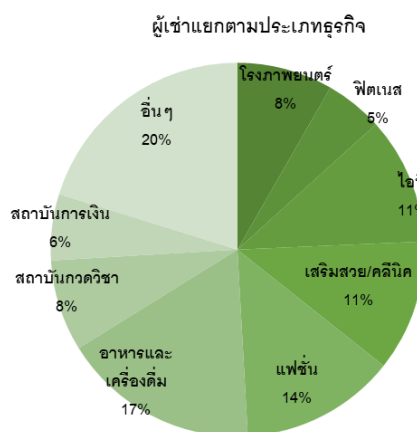
หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก (ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง)  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

● สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ 10 ราย



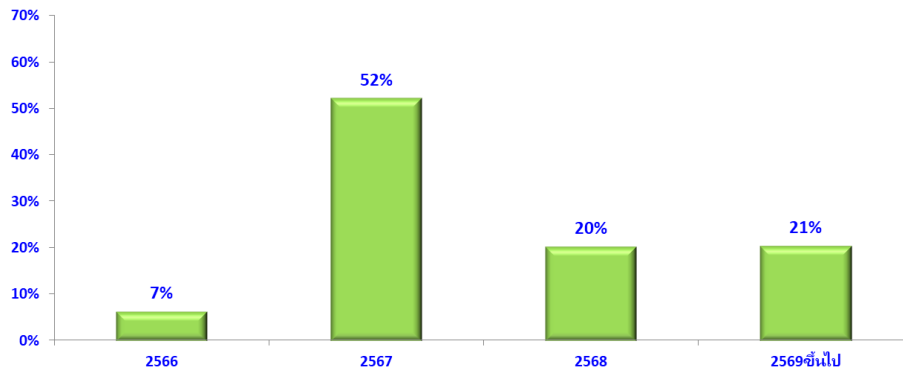
หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก (ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง)  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

● สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก (ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง)  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

• สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก (ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง)  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

• อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ <sup>1</sup>			อัตราการเพิ่มของค่าเช่า (%)
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตรม.)	% ของพื้นที่เช่า <sup>2</sup>	
ปี 2563	275	18,907.69	33.28	0.12
ปี 2564	323	24,264.89	42.70	-2.12
ปี 2565	423	37,456.56	65.92	-0.57
ปี 2566	475	31,952.79	56.15	-0.42

หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง  
2. ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวมของปี

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	Q4 2566	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่า	247.64	956.17	778.52	624.15
รายได้ดอกเบี้ย	3.03	8.61	2.18	0.77
รายได้อื่น	1.39	6.09	2.26	0.55
รายได้รวม	252.06	970.87	782.95	625.47
ค่าใช้จ่ายรวม	111.76	424.99	404.72	339.12
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	140.29	545.88	378.23	286.35
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	158.86	484.13	519.67	(175.31)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท/หน่วย)	0.3000	0.9142	0.9813	(0.3310)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	Q4 2566	2566	2565	2564
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.29994	1.064340	1.2100	0.6700
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.08	1.08	0.99	0.94
อัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ร้อยละ)	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	N/A	577.18	374.54	559.08
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	N/A	(741.39)	(577.23)	(349.51)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	N/A	(164.21)	(202.68)	209.57
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นงวด	5,635.46	5,635.46	5,892.73	5,950.28
ราคาปิด / NAV (เท่า)	1.12	1.12	1.33	1.30

หน่วย: ล้านบาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	Q4 2566	2566	2565	2564
อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาปิด ณ สิ้นงวด คิดเป็นต่อปี (ร้อยละ)	10.08%	8.94%	8.18%	4.59%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)	6,301.84	6,301.84	7,837.58	7,731.67
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท/หน่วย)	11.90	11.90	14.80	14.60

#### สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566

ไตรมาส 4/2566 กองทุนมีการจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆ ภายในศูนย์การค้า และมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่า โดยมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 ของพื้นที่เช่ารวม (คำนวณตามสถานะของสัญญาเช่า) เท่ากับ ในไตรมาส 3/2566 และมีจำนวนผู้มาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 140,000 คน/วัน ลดลงร้อยละ 2.10 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566

กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 247.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 241.42 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2566 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.6 เมื่อรวมรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวนทั้งสิ้น 252.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 245.35 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2566 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.7

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 111.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับ 104.60 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2566 ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 16.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.2 การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและค่าตกแต่งสถานที่ภายในศูนย์การค้าเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้มาใช้บริการ ซึ่งเป็นไปตามงบประมาณและแผนการดำเนินงานที่กำหนดไว้, 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 23.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.40 , 3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน จำนวน 4.44 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.5 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจาก ค่าธรรมเนียมภาษีจากการลงทุน เช่น ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมตีตราสารจากการทำสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย

ในการศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์ฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ 4) ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 66.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16

ดังนั้น กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 140.29 ล้านบาท ลดลง 0.45 ล้านบาทจากไตรมาส 3 ปี 2566 หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.3 เมื่อปรับกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในไตรมาสนี้ จำนวน 18.57 ล้านบาท ทำให้กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.86 ล้านบาท

การจ่ายผลตอบแทน ในไตรมาส 4 ปี 2566 เป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 69 กองทุนประกาศจ่ายปันผลที่อัตรา 0.29994 บาท/หน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนต่อปีเท่ากับร้อยละ 9.18 เทียบกับราคาปิดตลาด ณ สิ้นงวด ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2566

### สำหรับปี 2566

ปี 2566 ในการบริหารจัดการพื้นที่เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์ฯอย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง โดยจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางให้มีความหลากหลายเพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าส่งผลทำให้จำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนเฉลี่ยทั้งปี 2566 อยู่ที่ 145,000 คน/วัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.02 จากปี 2565 อยู่ที่ 133,000 คน/วัน และสามารถรักษาอัตราปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 ของพื้นที่เช่ารวม

ในปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 956.17 ล้านบาท เมื่อรวมรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 14.70 ล้านบาท ทำให้กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวน 970.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 เมื่อเทียบกับ 782.96 ล้านบาทในปี 2565 และจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 ด้วยการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า มีผลทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ในงบการเงินต่ำกว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจริง จำนวน 33.96 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 424.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับ 404.72 ล้านบาท ในปี 2565 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในภาพรวมที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจาก กองทุนได้มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินตามมาตรฐานบัญชี (TFRS16) จำนวน 262.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.9 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17.98 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาดตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

ดังนั้น กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 545.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.3 เมื่อเทียบกับ 378.24 ล้านบาท ในปี 2565 ทั้งนี้หากไม่นับรวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 ดังกล่าวกองทุนจะรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 579.84 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 กองทุนมีการรับรู้กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 61.76 ล้านบาท ทำให้กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานรวมจำนวน 484.12 ล้านบาท

การจ่ายผลตอบแทน ในปี 2566 กองทุนมีการจ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 4 ครั้ง รวมเงินปันผลจ่ายเท่ากับ 1.0643 บาท/หน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนต่อปี เทียบกับราคาปิดตลาด ณ สิ้นงวด ปี 2566 และ ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 8.94 และร้อยละ 8.18 ตามลำดับ

**ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด**

- ไม่มีเงื่อนไข

**ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากกองทุนรวม**

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ย	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.14%	1.49%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.03%	0.28%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.03%	0.31%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	0.00% <sup>(1)</sup>	0.00%
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	0.00% <sup>(1)</sup>	0.00%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1.60% <sup>(1)</sup>	16.97%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.05% <sup>(1)</sup>	0.48%
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน	0.12% <sup>(1)</sup>	1.25%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	0.66% <sup>(1)</sup>	6.97%
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.11% <sup>(1)</sup>	1.20%
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	0.00% <sup>(1)</sup>	0.03%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 0.01% ของ NAV	0.07% <sup>(1)</sup>	0.71%
ต้นทุนทางการเงิน	4.55% <sup>(1)</sup>	48.17%
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>7.36%<sup>(1)</sup></b>	<b>77.85%</b>

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเหล่านี้ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ไม่ได้มีการเรียกเก็บจริงเป็นร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ย โดยเป็นเพียงการประมาณการเพื่อให้เห็นภาพเท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย เท่ากับ 5,776,636,950.45 บาท โดยเป็นการถัวเฉลี่ยตามจำนวนวันในปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิในแต่ละเดือน

## ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนมีความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนนั้น ผู้ลงทุนควรตระหนักถึงข้อเท็จจริงที่ว่า กองทุน และการดำเนินงานของกองทุน อยู่ภายใต้กฎหมาย ระเบียบ และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจของประเทศไทย ซึ่งแตกต่างจากประเทศอื่นๆ ดังนั้น ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาอย่างรอบคอบถึงข้อพิจารณาเกี่ยวกับ ความเสี่ยงและการลงทุนซึ่งจะได้กล่าวต่อไป รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ ที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ และในหนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยลงทุน โดยความเสี่ยงที่ระบุในส่วนนี้ ไม่ใช่ความเสี่ยงทั้งหมดของกองทุน ที่มีในปัจจุบันหรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ความเสี่ยงอื่นๆ ไม่ว่าจะทราบอยู่แล้วหรือไม่ก็ตาม อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุน หรือมูลค่า ของหน่วยลงทุน ซึ่งความเสี่ยงที่สำคัญต่างๆ มีดังนี้

### 1) ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นสุดลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 8,709.92 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎหมายแล้ว เจ้าของที่ดินจักต้องดำเนินการให้สิทธิกองทุนรวม เช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคาร ก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวม เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้ง หรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่ง สิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้อง หรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิก สัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

### 2) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลา การเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และหรืออัตรา ค่าเช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่า หน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม

### 3) ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าและทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิ ในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลัก

ในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวม กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ ดังนั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมี ขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทุนรวม เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากบริษัทจัดการ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นของกองทุน เป็นต้น

#### 4) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นในการดึงดูดผู้บริโภคมารับบริการ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยมีการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 52.65 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ เมื่อสัญญาครบกำหนดและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถ หาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และ สถานะทางการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค อย่างไรก็ดีตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

#### บริษัทจัดการ ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ และเว็บไซต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 175 อาคารสารคดีสีเทาเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0105535049700
โทรศัพท์	0-2674-6488
โทรสาร	0-2679-5996
Website	www.bblam.co.th

#### ผู้ดูแลผลประโยชน์ ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ และเว็บไซต์

ชื่อ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2298-0821
โทรสาร	0-2298-0835
Website	www.ktb.co.th

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทุน

## ส่วนที่ 2 : การดำเนินงานกิจการของกองทุน

### 1. ข้อมูลกองทุน

#### 1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุนจดทะเบียน และอายุกองทุน

<b>ชื่อกองทุน</b>	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค Future Park Leasehold Property Fund ("FUTUREPF")
<b>ประเภทโครงการ</b>	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
<b>เงินทุนจดทะเบียน</b>	6,233,161,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
<b>เงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก</b>	4,733,161,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
<b>เงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</b>	1,500,000,000 บาท* (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) <i>(*จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืม 600 ล้านบาท)</i>
<b>อายุกองทุน</b>	ไม่กำหนดอายุกองทุน

#### 1.2 ชื่อบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้สอบบัญชี

<b>บริษัทจัดการ</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
<b>ผู้ดูแลผลประโยชน์</b>	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
<b>ผู้สอบบัญชี</b>	บริษัท ไพร่ซวอเตอรส์แอนด์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

#### 2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

- **วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย**

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย และต่างประเทศและนิติบุคคลในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุน หรือ มีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุน ไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนด ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) การลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)



ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ประมาณ 108-1-67.5 ไร่\* (บริษัท พัฒนาสินค้า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร) โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่ารวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วน ของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคาร ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของ การให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด โดยสิทธิการเช่าดังกล่าว มีระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569 เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่

ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคาร เนื้อที่ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิการใช้พื้นที่ บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตามจำนวนพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถก่อให้เกิดรายได้จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร (จากจำนวนพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร) ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 รวมพื้นที่ ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น 60,155.88 ตารางเมตร

หมายเหตุ: \* เนื่องจากเนื้อที่บางส่วนของที่ดินได้ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางแยกต่างระดับตามโครงการของ กรมทางหลวง แต่ไม่กระทบกับพื้นที่เช่าของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งปัจจุบัน เนื้อที่ภายใต้ สัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต คือ 106-0-9.5 ไร่

2) การลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (ข้อมูล ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2555)

กองทุนรวมได้ทำการระดมเงินทุนโดยการจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืมไม่เกิน 600 ล้านบาท ไปลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ดังต่อไปนี้

- 2.1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร โดยเป็น พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตรและพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคาร โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ออกใช้หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี 2570 ถึงปี 2584) และ
- 2.2) การลงทุนในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตสำหรับพื้นที่เช่าเพิ่มเติมซึ่งไม่ติด สัญญาเช่ากับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา ประมาณ 29 ปี ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง จนถึงปี 2584 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)



ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนก่อนการเพิ่มทุนและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนภายหลังเพิ่มทุน

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 ของพื้นที่ส่วนกลางออกหา ประโยชน์	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

### 3) รายละเอียดโครงการปัจจุบัน

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม”) ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วย ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 อนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการส่งมอบพื้นที่ให้กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด (“รังสิต พลาซ่า”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการต่อเติมและขยายอาคารโครงการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และชดเชยรายได้ ตลอดจนให้อำนาจบริษัทจัดการ ในการเจรจา จัดทำ เข้าลงนามและดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทจัดการ ได้รับคำรับรองการแก้ไขจากผู้ดูแลผลประโยชน์และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้ว เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 โดยตารางต่อไปนี้ได้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุน ณ ปัจจุบัน ภายหลังจากที่มีการแจ้งแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการ

สิทธิการเช่า/ สิทธิในการใช้พื้นที่ ส่วนกลาง	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)	พื้นที่ก่อนส่ง มอบให้รังสิต พลาซ่า* (ตร.ม.)	พื้นที่สุทธิที่ส่ง มอบให้รังสิต พลาซ่า (ตร.ม.)	พื้นที่รับมอบคืน จากรังสิต พลาซ่า (ตร.ม.)	พื้นที่รวม ปัจจุบัน (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	56,905.74	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วน ของพื้นที่ส่วนกลางออกหา ประโยชน์	48,690.21	48,781.17	152.79	162.62	48,791.00
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	8,276.88	8,709.92	-	-	8,709.92
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,413.33	40,071.25	152.79	162.62	40,081.08
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	65,182.62	65,524.70	2,184.19	2,191.67	65,532.18
รวมพื้นที่ทั้งหมด	105,595.95	105,595.95	2,336.98	2,354.29	105,613.26
ระยะเวลาสิทธิการเช่า/	สิ้นสุด	สิ้นสุด	สิ้นสุด	สิ้นสุด	สิ้นสุด
สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584

หมายเหตุ : \* ภายหลังจากเพิ่มทุนฯ ในปี 2558 กองทุนได้มีการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Renovated) รวม 3 โซน เพื่อให้กองทุนสามารถ  
รักษาระดับ Occupancy Rate

#### 4) กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
ที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารพื้นที่เช่าดำเนินการจัดทำสัญญากับผู้เช่าที่หลากหลายทั้งราย  
ใหญ่และรายย่อยซึ่งจะมีการปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบที่เหมาะสม และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและ  
ผู้มาใช้บริการ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับกองทุนรวมในระยะยาวต่อไป โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

##### 4.1) กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

มุ่งเน้นการสร้างภาพพจน์เพื่อตอบสนองความต้องการให้กับทั้งผู้เช่าและลูกค้า โดยการจัดให้มีประเภ  
สินค้าและบริการที่หลากหลายให้สอดคล้องกับการเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจรในใจของลูกค้าพร้อมกันนี้  
ยังมุ่งเน้นการจัดให้มีกิจกรรมการตลาดให้มีความหลากหลายและทันสมัยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้าง  
บรรยากาศความคึกคัก และน่าจับจายใช้สอยภายในโครงการให้ครอบคลุมตลอดทั้งปี ตลอดจนช่วยกระตุ้น  
ยอดขายของผู้เช่าอีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้ ยังมีการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นของ ทั้งผู้เช่าและลูกค้า  
อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการทำ Loyalty Program ผ่านบัตรสมาชิกต่างๆ ทั้งนี้กองทุนคาดหวังว่าจะสามารถ  
รักษาอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ให้คงอยู่ในระดับสูง ตลอดจนสามารถผลักดันให้มีการเติบโตของอัตราค่าเช่า  
ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและในขณะเดียวกันมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 4.2) กลยุทธ์ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

มุ่งมั่นที่จะปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และทันสมัยอยู่เสมอ โดยตามแผนระยะยาวที่ได้หารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ทุกๆ 7 - 8 ปี โครงการควรจะมีการปรับโฉม/ ปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่ ในขณะที่ในแต่ละปีก็จะมีการปรับปรุงพื้นที่ย่อยๆ บางส่วนอยู่เสมอ

#### 4.3) กลยุทธ์ในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน และหน่วยงานรอบข้าง เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

ความสำเร็จของโครงการที่มีมาอย่างยาวนานนั้นจะเกิดขึ้นไม่ได้เลย หากมิได้มีการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้าง โดยในส่วนของสถาบันการศึกษา บรรดานักเรียน และนักศึกษาสถาบันต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับโอกาสในการเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ หลากหลายรูปแบบ อาทิเช่น การส่งทีมเข้าประกวด/ แสดงผลงาน เพื่อลุ้นรับรางวัลต่างๆ การคัดเลือกผู้ที่มีฝีมือให้เข้ามามีส่วนร่วมแสดงความสามารถในการออกแบบสื่อประชาสัมพันธ์ของโครงการบางประเภท การเปิดให้เช่าพื้นที่ขายของเด็กๆ น้อยๆ ฯลฯ เช่นเดียวกันกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานราชการต่างๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงในการช่วยกันจัดกิจกรรมที่โดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ อาทิเช่น งานกาชาด งานจำหน่ายสินค้าโอท็อป ฯลฯ ตลอดจนได้อำนวยความสะดวก/ ให้ความอนุเคราะห์ในด้านพื้นที่เป็นครั้งคราว กรณีหน่วยงาน หรือองค์กรใดๆ ขอใช้พื้นที่ระยะสั้นเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือจัดทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยที่ไม่ได้รบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของกองทุน ซึ่งสิ่งต่างๆ ที่กล่าวมานั้น ทำให้ชุมชนรอบข้าง มองว่าโครงการนี้ เปรียบเสมือนศูนย์กลาง (Hub) ในการใช้ชีวิตประจำวันของตน และเป็นสถานที่ที่นึกถึงเป็นลำดับแรกๆ เมื่อจะมาจับจ่ายใช้สอย หรือพักผ่อนหย่อนใจ

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ในไตรมาส 1 ปี 2566 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การบริหารจัดการพื้นที่เช่า มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 1 รวมจำนวน 87 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,875.05 ตรม. จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 14% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม อุปกรณ์มือถือ และเสื้อผ้าแฟชั่น เป็นต้น และสัดส่วนที่เหลือประมาณ 86% เป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ 95.2% ปรับลดลงจาก 97.4% ในไตรมาส 4 ปี 2565 สาเหตุที่ลดลงเกิดจากปิดปรับปรุงพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อรอส่งมอบให้กับผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการขยายพื้นที่เช่า ซึ่งจะพร้อมเปิดให้บริการในไตรมาส 2/2566 และมีบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตามอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ ไตรมาสนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยที่ 91.6% ในไตรมาส 1 ปี 2565

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การบริหารจัดการพื้นที่เช่า มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 2 รวมจำนวน 118 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 6,684.54 ตรม. จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 12% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และ เป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 88% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ -0.3%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78.23% และ สัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross Profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 21.77% จำนวนจากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 2/2566

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 94.0% ปรับลดลงจาก 95.2% ในไตรมาส 1 ปี 2566 สาเหตุที่ลดลงบางส่วนเกิดจาก พื้นที่เช่าร้านค้าที่ปิดปรับปรุงและมีกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาส 2/2566 ได้เลื่อนกำหนดเวลาเปิดให้บริการเป็นไตรมาส 3/2566 และมีบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตามอัตราปล่อยเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ ไตรมาสนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยที่ 92% ในไตรมาส 2 ปี 2565

- ในไตรมาส 3 ปี 2566 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การบริหารจัดการพื้นที่เช่า มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 3 รวมจำนวน 104 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,845.72 ตรม. จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 25% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และเป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 75% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ +0.61%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78% และสัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross Profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 22% จำนวนจากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 3/2566

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ 96% ปรับเพิ่มขึ้นจาก 94% ในไตรมาส 2 ปี 2566 สาเหตุที่เพิ่มขึ้นเกิดจากกองทุนสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่และมีการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1-2/2566 โดยมีผู้เช่าบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา

- ในไตรมาส 4 ปี 2566 การบริหารจัดการพื้นที่เช่า ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 4 รวมจำนวน 167 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 9,529.19 ตรม. จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 14% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการศึกษา และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และเป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 86% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ +2%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78% และ สัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 22% จำนวนจากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 4/2566

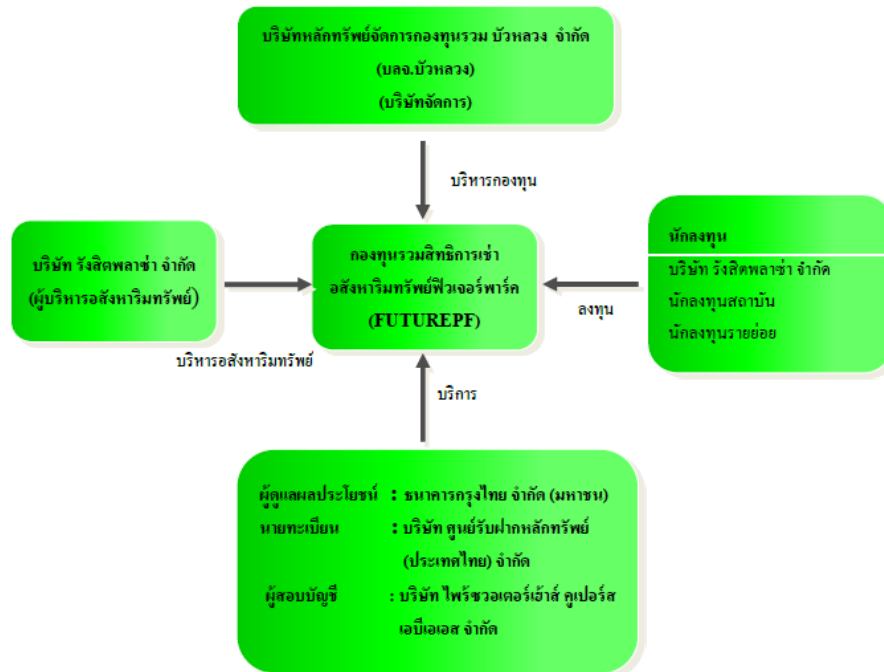
การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์ฯอย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางให้มีความหลากหลายเพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า และรวมถึงรักษาฐานลูกค้าที่มีอยู่เดิมภายใต้งบประมาณและแผนการดำเนินงานที่ได้กำหนดไว้

- การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า (IFRS 16) มาใช้ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี (TAS 17) ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ IFRS 16 มาใช้ดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระคิดลดด้วยอัตราคู่ยืมส่วนเพิ่ม โดยเริ่มทยอยรับรู้ ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป
- กองทุนรวมฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมฯ ต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและบริการ และส่วนลดค่าเช่าเป็นเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า มีผลทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนต่ำกว่ารายได้ที่ได้รับจริงในปี พ.ศ. 2565 เนื่องจากกองทุนรวมฯ ได้ให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าอย่างเป็นทางการ
- -ในวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ได้ดำเนินการซื้อคืนในสิทธิการได้รับค่าเช่าชดเชยรายได้ค่าป้ายโฆษณาบริเวณผนังภายนอกอาคาร โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค จำนวน 9 จุด มูลค่ารวม 12,000,000 บาท โดยกองทุนรวมฯ ได้แจ้งผลการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ไปเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566
- ในวันที่ 15 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมฯ ได้แจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

### 2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- กองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด 31 ธันวาคม 2566 และบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมด้วย
- ปัจจุบัน บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ไม่ได้มีหรือรับจ้างบริหารศูนย์การค้าอื่นใด ยกเว้นโครงการ Zpell@Future Park ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ยืนยันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 (เพื่อขอมติในการเชื่อมอาคารโครงการเดิมและโครงการใหม่เข้าด้วยกัน พร้อมกับชดเชยรายได้ให้แก่พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ) แล้วว่า โครงการใหม่จะเน้นจับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับที่สูงกว่ากลุ่มลูกค้าของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการเกิดขึ้นของโครงการใหม่ดังกล่าวจะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งในด้านความหลากหลายของสินค้าและบริการ ให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น และจะเกิดผลดีต่อทั้งโครงการในภาพรวม

## 2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทุน



## 2.5 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

### 2.5.1 รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในหรือมีไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	86,614,505	1.54%
2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์		
เงินฝากประจำ	0	0.00%
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	0	0.00%
รวม	597,101,827	10.60%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10,962,442,732	194.53%
รวม	10,962,442,732	194.53%
4. สินทรัพย์อื่น		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	46,982,015	0.83%
ลูกหนี้อื่น	2,510,239	0.04%
อื่นๆ	10,377,147	0.18%
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,461,665	0.15%
รวม	68,331,066	1.20%

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
<b>รวมสินทรัพย์</b>	11,714,490,130	207.87%
<b>5. หนี้สินอื่น</b>		
เจ้าหนี้อื่น	(24,691,403)	-0.00%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(344,708,678)	-0.06%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(8,614,847)	-0.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,679,442,732)	-1.01%
หนี้สินอื่น	(21,572,265)	-0.00%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>(6,079,029,925)</b>	<b>-1.08%</b>
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน</b>	<b>5,635,460,205</b>	<b>100.00%</b>
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)		529,566,100
มูลค่าหน่วยลงทุน (บาทต่อหน่วย)		10.6416

### 2.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ประกอบด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า และสิทธิในการนำพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ผนังภายนอกบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รายละเอียดตามตารางสรุปข้างท้ายนี้) ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่ดังนี้

<b>ทำเลที่ตั้ง</b>	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
<b>ลักษณะโครงการ</b>	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 28 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
<b>ที่ดิน</b>	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว
<b>ประเภทการใช้งาน</b>	อาคารศูนย์การค้า
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทุนลงทุน	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตารางเมตร)
	1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น		
	- พื้นที่ให้เช่า	174,453.86	56,822.26
	- พื้นที่ส่วนกลาง	52,375.65	48,791.00
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	9,916.51	8,709.92
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	42,459.14	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	184,370.374	65,532.18
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	การลงทุนครั้งแรก : 24 พฤศจิกายน 2549 การลงทุนครั้งที่ 1 : 26 ธันวาคม 2555		
อายุการเช่า	การลงทุนครั้งแรก : 24 พฤศจิกายน 2549 - 31 ธันวาคม 2569 การลงทุนครั้งที่ 1 : 1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2584		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่	6,026,123,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	431,477,493	บาท
	ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก	20,204,301	บาท
	สิทธิการใช้สินทรัพย์	<u>4,698,428,869</u>	บาท
	รวม	<u>11,218,929,338</u>	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	5,283,000,000 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) และคิดลด (Discount Rate) ที่อัตรา 11% Link URL : <a href="https://investor.futurepark.co.th">https://investor.futurepark.co.th</a> (หน้าหลัก/นักลงทุนสัมพันธ์/ข้อมูลทางการเงิน/รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)		



รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ในรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2566	956,172,178 บาท
ภาวะผูกพัน	ไม่มี

2.5.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- ไม่มี -

2.5.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- ไม่มี -

## 2.6 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### • ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า

กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย 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 โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เวิร์สท์
- 2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้า ที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เพอริเนเจอร์ 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 2566 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

• **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม คือ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ที่สุดของกองทุนรวม บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ หนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือหุ้นใหญ่โดยตระกูลหวังหลี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีชื่อเสียงในวงการธุรกิจของประเทศไทย มาช้านาน ก่อตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534 และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าอย่างเป็นทางการในวันที่ 17 มีนาคม 2538 โดยถือได้ว่า วันที่ 17 มีนาคมของทุกปี เป็นวันก่อตั้งของบริษัทและศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจในการบริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต มาตั้งแต่เริ่มก่อตั้งถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 28 ปี จนประสบความสำเร็จอย่างมากในปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากจำนวนผู้มาใช้บริการที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี จากปี 2539 มียอดผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 57,800 คนต่อวัน จนถึง ปี 2562 มีจำนวนผู้มาใช้บริการเพิ่มขึ้นเป็น 183,000 คนต่อวัน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย 97% ของพื้นที่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ปี 2563-2565 เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ โควิด 19 (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

ในปี 2566 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 96%\* ของพื้นที่ทั้งหมด (\*คำนวณตามสถานะของสัญญาเช่า) และจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 145,000 คนต่อวัน

ในปัจจุบันทีมงานของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยผู้บริหารและพนักงานที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้าเป็นอย่างดีรวม 302 คน มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าให้เจริญเติบโตและมั่นคงด้วยมาตรฐานการดำเนินงานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

**ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม

รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย ส่วนส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	อัตราค่าคอมมิชชั่น
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	ไม่เกิน 0.5 เดือน
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา	
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือน
- อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	ไม่เกิน 1.0 เดือน
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	ไม่เกิน 1.5 เดือน
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า

3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1 และข้อ 4 เป็นต้น
4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

*หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน*

#### • การปันส่วนค่าใช้จ่าย

ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ผู้บริหารศูนย์การค้าจะต้องวางแผนจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (“Marketing Event”) ที่หลากหลายและสม่ำเสมอตลอดปี เพื่อดึงดูดให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายต่างๆ เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นจะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมให้สอดคล้องไปตามกระแสความนิยมของสังคมหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยเช่นกัน

ทั้งนี้หากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง ผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวม ภายในอาคาร Future park และผู้เช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมภายในอาคาร Zpell กองทุนรวม และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี ซึ่งจะครอบคลุมแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในช่วงเวลาต่างๆ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะหรือประเภทของธุรกิจของผู้เช่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยยึดผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับกองทุนรวม เป็นสำคัญและนำเสนอแผนต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยในปี 2566 ได้กำหนด แผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ด้วยงบประมาณ (Budget) รวมทั้งสิ้น 38.10 ล้านบาท (หลังปรับส่วนค่าใช้จ่าย ร่วมกัน) และมีค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่เกิดขึ้นจริง (Actual) จำนวนรวม 33.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นภายใต้มาตรการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ โควิด 19 (COVID-19) เพื่อกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้า การสร้างบรรยากาศตามเทศกาลต่างๆ รวมถึงการส่งเสริมการขายให้ร้านค้า ที่อยู่ ในโครงการและผู้สนใจทดลองเข้ามาเปิดร้านค้าในโครงการมากยิ่งขึ้น

- การรับประกันรายได้

- ไม่มี -

## 2.7 การกักเงินของกองทุนรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

- ไม่มี -

## 3. ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก

### 3.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก

ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2023 คาดว่ามูลค่าตลาดจะเติบโตราว 10% จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นและการฟื้นตัวของการบริโภค โดยครึ่งแรกของปี 2023 ค้าปลีก สามารถเพิ่มยอดขายจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และคาดการณ์ว่านักท่องเที่ยวจีนจะเข้ามาในประเทศมากขึ้นในครึ่งหลังของปี 2023 อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยที่ยังต้องระวัง เช่น ราคา สินค้ายังอยู่ในระดับสูง ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคยังมีความเปราะบาง อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ทำให้ต้นทุนด้านการเงินเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีระดับการกักเงินสูง การอ่อนค่าของเงินบาท ที่กระทบกลุ่มสินค้านำเข้า ทั้งนี้ กลุ่มที่ฟื้นตัวได้ดีอย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นหมวดร้านค้าสินค้าจำเป็น เช่น CVS, Supermarket ซึ่งมียอดขายที่เติบโต รวมถึงมีการขยายสาขาเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคมากขึ้น ขณะที่กลุ่มที่ตอบโต้เทรนด์ต่างๆ เติบโตได้ดีต่อเนื่อง อาทิ ธุรกิจ Health & Beauty ได้รับานิสงค์จากกระแสรักษาสุขภาพเชิงป้องกัน หลังจากโรคระบาดผ่านไป และ Home & Garden ที่เติบโต โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการ Renovate ที่อยู่อาศัย/ร้านค้า/ร้านอาหาร และตลาดที่อยู่อาศัยที่เริ่มฟื้นตัว ส่วน Department store มีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของตลาด นักท่องเที่ยว กลุ่มที่ฟื้นตัวแต่ยังมีข้อจำกัด เช่น Hypermarket เนื่องจากเจอกับการแข่งขันที่รุนแรง ทั้งจากร้านค้าประเภทเดียวกัน และการแข่งขันจากกลุ่ม CVS กับ Supermarket ขณะที่กลุ่มที่ฟื้นตัวช้า ได้แก่ สินค้าแฟชั่น เนื่องจากเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย

การเติบโตของ E-Commerce ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่องและยังมีแนวโน้มแข่งขันรุนแรง แม้จะมีการชะลอตัวลงหลังจากผู้บริโภคกลับมาใช้ชีวิตใกล้เคียงกับก่อนช่วงโรคระบาด อย่างไรก็ตาม พฤติกรรมของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงมาเป็นการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกสบาย โดยเฉพาะกลุ่ม Marketplace retailers ที่มีสินค้าที่หลากหลายจากผู้ขายหลายราย ทำให้ผู้บริโภคสามารถเปรียบเทียบราคาและบริการของแต่ละร้านค้า ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับช่องทางการขายเป็น Omni-channel เพื่อผู้บริโภคเข้าถึงสินค้า หรือเห็นสินค้ายกก่อนตัดสินใจซื้อ นอกจากนี้ Buy Now Pay Later (BNPL) ซึ่งก่อนจ่ายทีหลัง เข้ามามีบทบาทสำคัญในธุรกิจค้าปลีก โดยเฉพาะในกลุ่มการซื้อสินค้าออนไลน์ ผู้ประกอบการจะต้องปรับตัว อาจนำ BNPL มาเป็นอีกหนึ่งช่องทางการชำระเงินเพื่อซื้อสินค้า หนุนให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อสินค้าได้ง่ายขึ้น เพื่อเพิ่มยอดขายของร้านค้า (อย่างไรก็ตาม แม้ยอดขายอาจจะเพิ่มขึ้นจากการใช้ BNPL ซึ่งเป็นอีกหนึ่ง

ช่องทางชำระเงิน แต่ร้านค้าต้องพิจารณาค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายให้กับ BNPL provider ด้วย) นอกจากนี้ ในระยะข้างหน้าการเติบโตของสินเชื่อ BNPL อาจต้องเผชิญความเสี่ยง จากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ต้องการแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างยั่งยืน ซึ่งอาจมีผลให้ผู้บริโภคเข้าถึงสินเชื่อ BNPL ยากขึ้นในระยะเริ่มแรกของการดำเนินนโยบาย แต่จะทำให้สินเชื่อประเภทนี้มีคุณภาพมากขึ้นในระยะต่อไป ดังนั้น สิ่งนี้อาจมีผลกระทบต่อเนื่องมายังลูกค้าของร้านค้าที่ใช้ช่องทางชำระเงิน BNPL ทั้งนี้ต้องติดตามรายละเอียดของมาตรการในระยะต่อไป

ในประเด็นร้าน ESG ผู้ประกอบการค้าปลีกตระหนักและตั้งเป้าหมาย ESG ให้ประสบความสำเร็จ โดยมี Sustainability เป็น Key สำคัญ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับประเด็น ESG โดยมุ่งเน้นไปที่ด้านสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการลดการปล่อย GHG ขณะที่ในด้านสังคม ผู้ประกอบการมุ่งเน้นการสร้างอาชีพท่ามกลางการให้ความสำคัญกับความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูล ในส่วนของผู้บริโภคโดยเฉพาะคนหนุ่มสาว เช่น คนที่เกิดในยุค Millennial ยินดีที่จะจ่ายเงินเพิ่มขึ้นเพื่อ Sustainable products อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้บริโภคจะมีแนวโน้มที่จะให้ความสำคัญกับความยั่งยืนมากขึ้น แต่การเติบโตของ Sustainable products ยังต้องเผชิญความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะประเด็นราคาสินค้าที่สูงเกินไป ทำให้การเลือกบริโภค Sustainable products ยังคงเป็นปัจจัยจุดรั้งสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค

ที่มา - SCB EIC Industry insight : Retail trade

### 3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

- นโยบายการตลาด

<p><b>เป้าหมายด้านการตลาด</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เสริมสร้างและยกระดับศูนย์การค้าฯ ให้เป็นมากกว่า Shopping Mall และเป็น Destination ศูนย์กลางการใช้ชีวิตอย่างเต็มรูปแบบ เพื่อตอบโจทย์รองรับทุกไลฟ์สไตล์ จนทำให้เกิดเป็น Community ที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์การค้าฯ ร้านค้าและผู้บริโภค</li> <li>2. การสร้างแบรนด์ (Brand Image) ยกระดับภาพลักษณ์ศูนย์การค้าฯ ให้เป็นที่จดจำผ่านไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย และการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ที่แตกต่าง (New Experience) อย่างต่อเนื่องให้ตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยผ่านร้านค้า การจัดกิจกรรมการสร้างบรรยากาศและการให้บริการ</li> </ol>
-----------------------------------	--

**การดำเนินการ**

1. การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ในการวิเคราะห์และบริหารจัดการข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค (จากการมาใช้บริการที่ศูนย์การค้าฯ และช่องทางออนไลน์) เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย และการมีปฏิสัมพันธ์กับลูกค้า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารแบบเฉพาะบุคคล (Personalize)
2. ยกระดับความสัมพันธ์และพัฒนาความร่วมมือระหว่างร้านค้า (B2B) กับศูนย์การค้าฯ ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ร้านค้ามียอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย และพร้อมพัฒนาความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจทั้งภายในและภายนอก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่หลากหลายและเกิดโอกาสทางธุรกิจที่พร้อมเติบโตร่วมกันแบบยั่งยืน

**• การแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น**

ณ ปัจจุบัน ภายในรัศมี 15 กิโลเมตร รอบโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ยังไม่มีคู่แข่งที่มีลักษณะของสินค้าและบริการ รวมถึงขนาดพื้นที่ที่ใกล้เคียงกันตั้งอยู่ โดยโครงการประเภทค้าปลีกส่วนใหญ่ในบริเวณย่านนี้จะเป็นพวกซูเปอร์มาร์เก็ต เช่น เทสโก้โลตัส บิ๊กซี หรือศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะทาง เช่น เซียร์รังสิต ซึ่งเน้นจำหน่ายสินค้าไอที หรือศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เช่น เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต, เพียวเพลส รังสิต เป็นต้น

โดยจากข้อมูลข่าวเศรษฐกิจล่าสุดระบุว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ วางแผนจะพัฒนาโครงการประเภทค้าปลีกในบริเวณย่านนี้ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งวางแผนจะพัฒนาโครงการ เดอะ เอ็ม บริเวณริมถนนพหลโยธิน (ที่ดินโรงงานทอผ้าไทยเมล่อนเดิม / ตรงข้ามโรงกษาปณ์) นอกจากนี้มีข่าวเรื่องการยื่นเรื่องขอปรับสีผังเมือง (จากเดิมสีเขียว-เกษตรกรรม เป็นสีแดง-พาณิชยกรรม) โดยมีการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอยู่ประมาณ 700 กว่าไร่

ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ชื่อเสียงของโครงการที่สั่งสมมากกว่า 28 ปี ตลอดจนประสบการณ์ที่แข็งแกร่งของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการเชื่อมั่นว่า กองทุนรวมนี้จะสามารถสร้างผลประกอบการที่ดี และมั่นคงสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าอาจจะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ เกิดขึ้นในอนาคต

**3.3 ข้อมูลการดำเนินงาน**

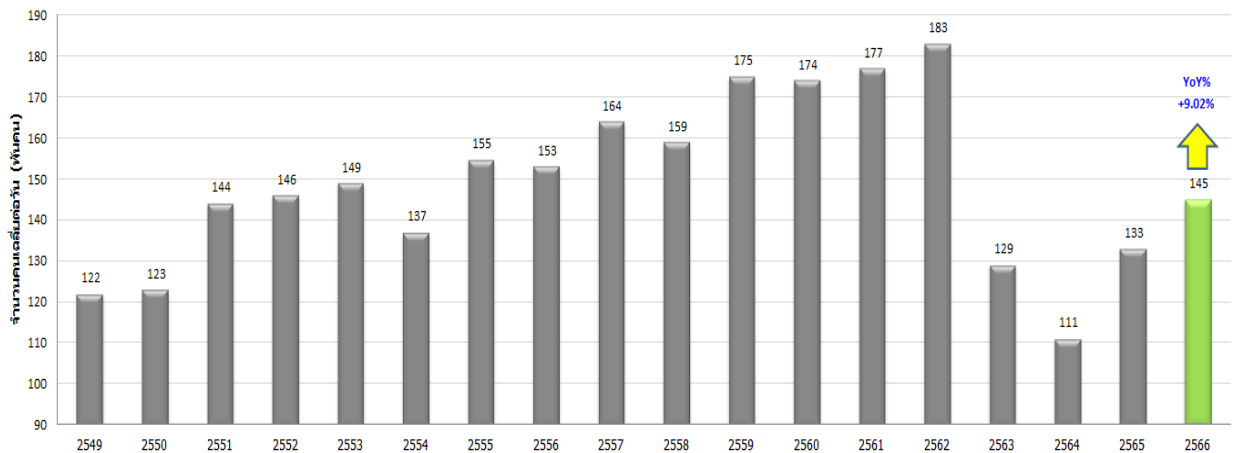
**• พื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่า**

	พื้นที่ (ตรม.) <sup>1</sup>	อัตราเช่า (%) <sup>2</sup>	
		ปี 2566	ปี 2565
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย	56,909.49	96	94

หมายเหตุ : 1. พื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (พื้นที่ออกหาประโยชน์)

2. อัตราเช่าเฉลี่ยของปี 2566 และ 2565 (คำนวณตามสถานะของสัญญาเช่า)

• จำนวนผู้มาใช้บริการ



ปี 2566 จำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค เฉลี่ยอยู่ที่ 145,000 คนต่อวัน เพิ่มขึ้น 9.02% เมื่อเทียบกับปีก่อน

• สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	สัญญาที่ต่ออายุ และสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ <sup>1</sup>			อัตราการเพิ่มของค่าเช่า (%)
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตรม.)	% ของพื้นที่เช่า <sup>2</sup>	
ปี 2566	475	31,952.79	56.15	-0.42 <sup>3</sup>

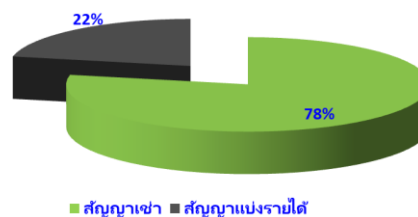
หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง

2. ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวมของ ปี 2566

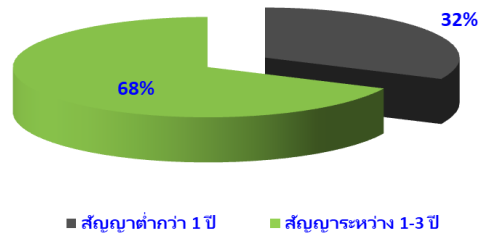
3. อัตราการเพิ่มของค่าเช่า ปี 2566 เท่ากับ -0.42% มาจากสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ คิดเป็นร้อยละ 9.28 ของพื้นที่เช่า

• ข้อมูลโครงสร้างสัญญา

ประเภทสัญญา

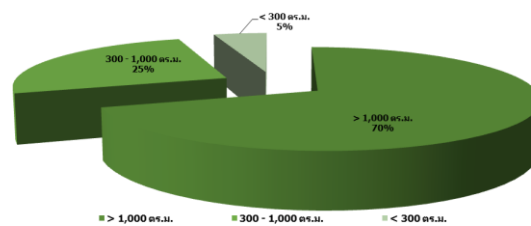


### อายุสัญญา



หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก (ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง)  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

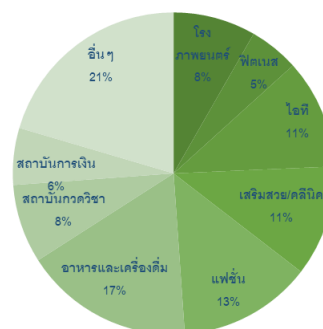
- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ 10 ราย



หมายเหตุ: 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก (ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง)  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

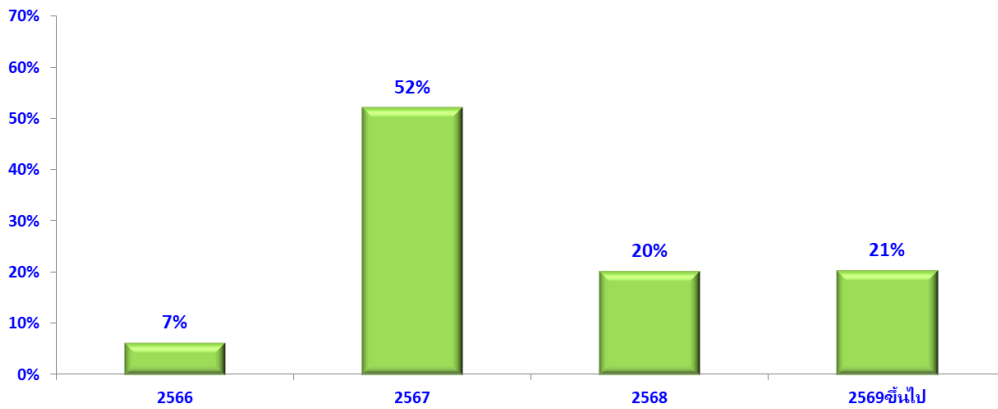
ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566



• ข้อมูลสัญญาเช่าที่หมดอายุ



หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง  
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่สำคัญต่างๆ สรุปได้พอสังเขปดังนี้ (ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย)

(1) ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

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

**(2) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

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

**(3) ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าและทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวมกับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ ดังนั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท 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 เมื่อสัญญาครบกำหนดและ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

- ไม่มี -

**6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญา ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ปัจจัยความเสี่ยง และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมในรายละเอียดโครงการจัดการ “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

## ส่วนที่ 3

### การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ส่วนที่ 3 : การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

#### 7. ข้อมูลหน่วยลงทุน

##### 7.1 หน่วยลงทุน

##### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินลงทุนโครงการปัจจุบัน	6,233,161,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบล้านสามพันหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนเงินลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก</li> </ul>	4,733,161,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยสามสิบล้านสามพันหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนเงินลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</li> </ul>	1,500,000,000 บาท* (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) <i>(* จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืม 600 ล้านบาท)</i>
หลังลดทุนจดทะเบียน	
<ul style="list-style-type: none"> <li>หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1</li> </ul>	5,556,320,958.48 บาท
<ul style="list-style-type: none"> <li>หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2</li> </ul>	5,476,621,260.27 บาท
<ul style="list-style-type: none"> <li>หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 3</li> </ul>	5,444,847,294.27 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	10.0000 บาทต่อหน่วย
<ul style="list-style-type: none"> <li>หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1</li> </ul>	9.8549 บาทต่อหน่วย
<ul style="list-style-type: none"> <li>หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2</li> </ul>	9.7044 บาทต่อหน่วย
<ul style="list-style-type: none"> <li>หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 3</li> </ul>	9.6444 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบัน	529,566,100 หน่วย (ห้าร้อยยี่สิบเก้าล้านห้าแสนหกหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหน่วย)
<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก</li> </ul>	473,316,100 หน่วย (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหน่วย)
<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</li> </ul>	56,250,000.00 (ห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่นหน่วย)
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุน	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก</li> </ul>	10.0000 บาทต่อหน่วย
<ul style="list-style-type: none"> <li>ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</li> </ul>	16.0000 บาทต่อหน่วย
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.6416 บาทต่อหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยลงทุน

สำหรับปี 2566	กระดาน Local	กระดาน Foreign
ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	11.90 บาท	ไม่มีการซื้อขายในกระดาน Foreign
ราคาสูงสุดในรอบปี 2566	15.30 บาท	
ราคาต่ำสุดในรอบปี 2566	10.70 บาท	
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566	6,301.84 ล้านบาท	
มูลค่าการซื้อขายรวม	745.78 ล้านบาท	ไม่มีการซื้อขายในกระดาน Foreign
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	3.06 ล้านบาท	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย		
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11.1274 บาท	
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.6416 บาท	

7.1.3 รายละเอียดของหน่วยลงทุนกรณีกองทุนมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด

- ไม่มี -

7.1.4 รายละเอียดการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินคืนทุน	เงินทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น/ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนคงเหลือ	
			ต่อหน่วย (บาท)	รวม (บาท)	ต่อหน่วย (บาท)	รวม (บาท)
ครั้งที่ 1	31 ส.ค. 66	14 ก.ย. 66	0.1451	76,840,041.52	9.8549	5,556,320,958.48
ครั้งที่ 2	28 พ.ย. 66	12 ธ.ค. 66	0.1505	79,699,698.21	9.7044	5,476,621,260.27
ครั้งที่ 3	7 มี.ค. 67	20 มี.ค. 67	0.0600	31,773,966.00	9.6444	5,444,847,294.27

7.1.5 รายละเอียดการออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ของกองทุน

- ไม่มี -

## 7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน

### 7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน หน่วยลงทุนที่ถือ	ร้อยละของ จำนวนหน่วยลงทุน ที่ออกจำหน่าย
1	บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33
2	สำนักงานประกันสังคม	38,220,400	7.22
3	มูลนิธิสถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28
5	มูลนิธิ ทอหงษ์ หวังหลี	17,000,000	3.21
6	บริษัท ธนพนทรี จำกัด	14,785,368	2.79
7	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,973,100	1.88
8	บริษัท ริงสิต ไอ.ที. จำกัด	9,127,657	1.72
9	นายบุญระ ชวลิตธำรง	8,680,000	1.64
10	บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,012,800	1.32

### 7.2.2 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย)

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน หน่วยลงทุนที่ถือ	ร้อยละของ จำนวนหน่วยลงทุน ที่ออกจำหน่าย
1	บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33

### 7.2.3 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการ - ไม่มี -

## 7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

### 7.3.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล นั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

- (1.1) ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทาน การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (1.2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังต่อไปนี้
- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
  - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
  - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือ การคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (1.3) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็น ในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (1.4) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (1.5) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล
- (1.6) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ และรวมถึงแนวทางอื่นใด ที่จะมีเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มี การจ่ายเงินปันผลนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัท จัดการจะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการ จะเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วย ลงทุนทราบในการสื่อสารสองทาง (two-way communication) หรือตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไป จ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่องนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุน อยู่ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.3 และในหนังสือชี้ชวนของ กองทุนรวม ข้อ 28 ข้อหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

### 7.3.2 การลดเงินทุนจดทะเบียน (ถ้ามี)

- (1) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกิน จากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (1.1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
  - (1.2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบถามการประเมินค่าทรัพย์สิน
  - (1.3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย
- (2) ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้
  - (2.1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนตาม ข้อ 20.1 (1) (2) หรือ (3)
  - (2.2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
  - (2.3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน
  - (2.4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    - (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
    - (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
    - (3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี
  - (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
  - (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดลงในแต่ละครั้ง
  - (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม



### เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

#### 7.3.3 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล(เทียบเป็นต่อปี) เปรียบเทียบกับ	
					ราคาพาร์ <sup>1</sup>	ราคาตลาด <sup>2</sup>
1	23 พ.ย. 49 - 31 ธ.ค. 49	0.1030	28 ก.พ. 50	12 มี.ค. 50	9.64% <sup>3</sup>	9.79%
2	1 ม.ค. 50 - 31 มี.ค. 50	0.2400	30 พ.ค. 50	12 มิ.ย. 50	}	9.69%
3	1 เม.ย. 50 - 30 มิ.ย. 50	0.2480	31 ส.ค. 50	12 ก.ย. 50		
4	1 ก.ค. 50 - 30 ก.ย. 50	0.2400	30 พ.ย. 50	12 ธ.ค. 50		
5	1 ต.ค. 50 - 31 ธ.ค. 50	0.2410	29 ก.พ. 51	17 มี.ค. 51		
6	1 ม.ค. 51 - 31 มี.ค. 51	0.2430	30 พ.ค. 51	16 มิ.ย. 51		
7	1 เม.ย. 51 - 30 มิ.ย. 51	0.2580	29 ส.ค. 51	15 ก.ย. 51	}	10.21%
8	1 ก.ค. 51 - 30 ก.ย. 51	0.2800	28 พ.ย. 51	12 ธ.ค. 51		
9	1 ต.ค. 51 - 31 ธ.ค. 51	0.2400	27 ก.พ. 52	12 มี.ค. 52		
10	1 ม.ค. 52 - 31 มี.ค. 52	0.2510	29 พ.ค. 52	12 มิ.ย. 52	}	10.21%
11	1 เม.ย. 52 - 30 มิ.ย. 52	0.2500	31 ส.ค. 52	14 ก.ย. 52		
12	1 ก.ค. 52 - 30 ก.ย. 52	0.2600	30 พ.ย. 52	14 ธ.ค. 52		
13	1 ต.ค. 52 - 31 ธ.ค. 52	0.2600	26 ก.พ. 53	12 มี.ค. 53		
14	1 ม.ค. 53 - 31 มี.ค. 53	0.2710	31 พ.ค. 53	14 มิ.ย. 53	}	11.15%
15	1 เม.ย. 53 - 30 มิ.ย. 53	0.2720	31 ส.ค. 53	13 ก.ย. 53		
16	1 ก.ค. 53 - 30 ก.ย. 53	0.2920	30 พ.ย. 53	13 ธ.ค. 53		
17	1 ต.ค. 53 - 31 ธ.ค. 53	0.2800	28 ก.พ. 54	14 มี.ค. 54	}	10.36% <sup>4</sup>
18	1 ม.ค. 54 - 31 มี.ค. 54	0.2960	31 พ.ค. 54	13 มิ.ย. 54		
19	1 เม.ย. 54 - 30 มิ.ย. 54	0.3000	31 ส.ค. 54	12 ก.ย. 54		
20	1 ก.ค. 54 - 30 ก.ย. 54	0.2800	30 พ.ย. 54	13 ธ.ค. 54		
21	1 ต.ค. 54 - 31 ธ.ค. 54	0.1600	29 ก.พ. 55	14 มี.ค. 55		

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตรา เงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิด สมุด ทะเบียน	วันจ่าย เงินปันผล	อัตราผลตอบแทนจาก เงินปันผล(เทียบเป็นต่อปี) เปรียบเทียบกับ	
					ราคาพาร์ <sup>1</sup>	ราคาตลาด <sup>2</sup>
22	1 ม.ค. 55 - 31 มี.ค. 55	0.3910	31 พ.ค. 55	15 มิ.ย. 55	13.07% <sup>4</sup>	7.42%
23	1 เม.ย. 55 - 30 มิ.ย. 55	0.3120	31 ส.ค. 55	14 ก.ย. 55		
24	1 ก.ค. 55 - 30 พ.ย. 55	0.5100	30 พ.ย. 55	11 ธ.ค. 55		
25	1 ธ.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55	0.1000	28 ก.พ. 56	15 มี.ค. 56		
26	1 ม.ค. 56 - 31 มี.ค. 56	0.2900	31 พ.ค. 56	14 มิ.ย. 56	11.12%	7.49%
27	1 เม.ย. 56 - 30 มิ.ย. 56	0.3010	30 ส.ค. 56	13 ก.ย. 56		
28	1 ก.ค. 56 - 30 ก.ย. 56	0.3030	29 พ.ย. 56	13 ธ.ค. 56		
29	1 ต.ค. 56 - 31 ธ.ค. 56	0.2890	28 ก.พ. 57	14 มี.ค. 57		
30	1 ม.ค. 57 - 31 มี.ค. 57	0.3060	30 พ.ค. 57	13 มิ.ย. 57	11.73%	7.34%
31	1 เม.ย. 57 - 30 มิ.ย. 57	0.3060	29 ส.ค. 57	12 ก.ย. 57		
32	1 ก.ค. 57 - 30 ก.ย. 57	0.3260	28 พ.ย. 57	12 ธ.ค. 57		
33	1 ต.ค. 57 - 31 ธ.ค. 57	0.3100	27 ก.พ. 58	13 มี.ค. 58		
34	1 ม.ค. 58 - 31 มี.ค. 58	0.3160	29 พ.ค. 58	12 มิ.ย. 58	11.73%	6.24%
35	1 เม.ย. 58 - 30 มิ.ย. 58	0.3080	28 ส.ค. 58	11 ก.ย. 58		
36	1 ก.ค. 58 - 30 ก.ย. 58	0.3020	27 พ.ย. 58	14 ธ.ค. 58		
37	1 ต.ค. 58 - 31 ธ.ค. 58	0.3220	29 ก.พ. 59	14 มี.ค. 59		
38	1 ม.ค. 59 - 31 มี.ค. 59	0.3220	27 พ.ค. 59	10 มิ.ย. 59	12.50%	5.76%
39	1 เม.ย. 59 - 30 มิ.ย. 59	0.3160	29 ส.ค. 59	12 ก.ย. 59		
40	1 ก.ค. 59 - 30 ก.ย. 59	0.3410	28 พ.ย. 59	13 ธ.ค. 59		
41	1 ต.ค. 59 - 31 ธ.ค. 59	0.3510	28 ก.พ. 60	14 มี.ค. 60		
42	1 ม.ค. 60 - 31 มี.ค. 60	0.3580	29 พ.ค. 60	12 มิ.ย. 60	13.18%	6.52%
43	1 เม.ย. 60 - 30 มิ.ย. 60	0.3550	29 ส.ค. 60	12 ก.ย. 60		
44	1 ก.ค. 60 - 30 ก.ย. 60	0.3520	28 พ.ย. 60	12 ธ.ค. 60		
45	1 ต.ค. 60 - 31 ธ.ค. 60	0.3370	28 ก.พ. 61	14 มี.ค. 61		
46	1 ม.ค. 61 - 31 มี.ค. 61	0.3470	28 พ.ค. 61	11 มิ.ย. 61	13.18%	6.20%
47	1 เม.ย. 61 - 30 มิ.ย. 61	0.3470	28 ส.ค. 61	11 ก.ย. 61		
48	1 ก.ค. 61 - 30 ก.ย. 61	0.3510	28 พ.ย. 61	13 ธ.ค. 61		
49	1 ต.ค. 61 - 31 ธ.ค. 61	0.3570	4 มี.ค. 62	18 มี.ค. 62		

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล(เทียบเป็นต่อปี)เปรียบเทียบกับ	
					ราคาพาร์ <sup>1</sup>	ราคาตลาด <sup>2</sup>
50	1 ม.ค. 62 - 31 มี.ค. 62	0.3580	29 พ.ค. 62	12 มิ.ย. 62	13.57%	5.80%
51	1 เม.ย. 62 - 30 มิ.ย. 62	0.3620	30 ส.ค. 62	13 ก.ย. 62		
52	1 ก.ค. 62 - 30 ก.ย. 62	0.3624	29 พ.ย. 62	13 ธ.ค. 62		
53	1 ต.ค. 62 - 31 ธ.ค. 62	0.3616	28 ก.พ. 63	13 มี.ค. 63		
54	1 ม.ค. 63 - 31 มี.ค. 63	0.2000	29 พ.ค. 63	15 มิ.ย. 63	7.24% <sup>5</sup>	4.16%
55	1 เม.ย. 63 - 30 มิ.ย. 63	0.1500	31 ส.ค. 63	14 ก.ย. 63		
56	1 ก.ค. 63 - 30 ก.ย. 63	0.2100	30 พ.ย. 63	14 ธ.ค. 63		
57	1 ต.ค. 63 - 31 ธ.ค. 63	0.2100	1 มี.ค. 64	15 มี.ค. 64		
58	1 ม.ค. 64 - 31 มี.ค. 64	0.2000	31 พ.ค. 64	15 มิ.ย. 64	6.30% <sup>5</sup>	4.59%
59	1 เม.ย. 64 - 30 มิ.ย. 64	0.1500	31 ส.ค. 64	13 ก.ย. 64		
60	1 ก.ค. 64 - 30 ก.ย. 64	0.1000	30 พ.ย. 64	15 ธ.ค. 64		
61	1 ต.ค. 64 - 31 ธ.ค. 64	0.2200	28 ก.พ. 65	14 มี.ค. 65		
62	1 ม.ค. 65 - 31 มี.ค. 65	0.2600	31 พ.ค. 65	14 มิ.ย. 65	11.37% <sup>5</sup>	8.18%
63	1 เม.ย. 65 - 30 มิ.ย. 65	0.2800	31 ส.ค. 65	14 ก.ย. 65		
64	1 ก.ค. 65 - 30 ก.ย. 65	0.3300	30 พ.ย. 65	14 ธ.ค. 65		
65	1 ต.ค. 65 - 31 ธ.ค. 65	0.3400	7 มี.ค. 66	20 มี.ค. 66		
66	1 ม.ค. 66 - 31 มี.ค. 66	0.3500	31 พ.ค. 66	14 มิ.ย. 66	11.040% <sup>5</sup>	8.94%
67	1 เม.ย. 66 - 30 มิ.ย. 66	0.2049	31 ส.ค. 66	14 ก.ย. 66		
68	1 ก.ค. 66 - 30 ก.ย. 66	0.2085	28 พ.ย. 66	12 ธ.ค. 66		
69	1 ต.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	0.29994	7 มี.ค. 67	20 มี.ค. 67		
<b>รวม</b>		<b>19.549340</b>				

**หมายเหตุ :**

<sup>1</sup> ราคาหน่วยลงทุนที่ใช้ในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 เท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย และตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2555 ถึง ปัจจุบัน เท่ากับ 10.64 บาทต่อหน่วย (จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรกเท่ากับ 473,316,100 หน่วย ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย และมีการเพิ่มทุนในช่วงปลายปี 2555 โดยมีจำนวนหน่วยลงทุนใหม่ 56,250,000 หน่วย ที่ราคา 16.00 บาทต่อหน่วย คิดเป็นราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยเท่ากับ 10.64 บาทต่อหน่วย) ภายหลังจากลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 3 มูลค่าคงเหลือ 9.6444 บาทต่อหน่วยลงทุน

<sup>2</sup> ใช้ราคาปิด ณ วันสุดท้ายที่มีการซื้อขายของปี (ยกเว้นปี 2549 ใช้ราคาปิด ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2549 ซึ่งเป็นวันแรกที่มีมีการซื้อขายหน่วยลงทุน)

<sup>3</sup> คำนวณหาอัตราผลตอบแทนเทียบเป็นต่อปี โดยใช้จำนวนวันจริง

<sup>4</sup> เกิดเหตุอุทกภัยครั้งใหญ่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2554 จนส่งผลให้ศูนย์การค้าต้องประกาศปิดดำเนินการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม ถึงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554 โดยกองทุนรวมไม่ได้เรียกเก็บค่าเช่า / ค่าให้สิทธิการใช้พื้นที่ กับผู้เช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้ เหตุอุทกภัยดังกล่าวได้สิ้นสุดลงในวันที่ 5 ธันวาคม 2554 และกองทุนรวมได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนสำหรับความเสียหายดังกล่าวจากบริษัทรับประกันภัยในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2555

<sup>5</sup> ในปี 2563 – 2564 เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในประเทศไทย ซึ่งหน่วยงานภาครัฐได้มีคำสั่งปิดศูนย์การค้าชั่วคราวในปี 2563 ระหว่างวันที่ 22 มี.ค. -16 พ.ค. 2563 และในปี 2564 ระหว่างวันที่ 12 ก.ค. – 31 ส.ค. 2564 รวมถึงกำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ กองทุนรวมได้มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโดยยกเว้นและหรือให้ส่วนลดค่าเช่าส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่เช่าและทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงค่าให้สิทธิการใช้พื้นที่ของกองทุนรวมลดลง

### 7.3.4 ประวัติการจ่ายเงินลดทุน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
1	1 เม.ย. 66 – 30 มิ.ย. 66	0.1451	31 ส.ค. 66	14 ก.ย. 66
2	1 ก.ค. 66 – 30 ก.ย. 66	0.1505	28 พ.ย. 66	12 ธ.ค. 66
3	1 ต.ค. 66 – 31 ธ.ค. 66	0.0600	7 มี.ค. 67	20 มี.ค. 67
รวม		0.3556		

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 บริษัทจัดการ

#### 8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 175 อาคารสารวัฑฒันทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0105535049700
โทรศัพท์	0-2674-6488
โทรสาร	0-2679-5996
Website	<a href="http://www.bblam.co.th">www.bblam.co.th</a>

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน



รายชื่อผู้ถือหุ้น ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 )

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	75.00
2. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.00
3. Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	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 ธาราภูมิ	1	0.00

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสตีเฟน แทน	กรรมการ
2. นางสาวสุภาณี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการ
3. นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ
4. นางสาวปิยะมาศ คำไทโรแก้ว	กรรมการ
5. นายไชน ไสภณพนิช	กรรมการ
6. นายณัฐพัชร เรืองวงศ์	กรรมการ
7. นางวรวรรณ ธาราภูมิ	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
8. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	กรรมการ

**รายชื่อคณะกรรมการบริหาร**

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางวรวรรณ ธาราภูมิ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการ
3. นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ
4. นายชิน ไสภณพานิช	กรรมการ
5. นายณัฐพัชร์ เจียรวงศ์	กรรมการ
6. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	กรรมการ

**รายชื่อผู้บริหาร**

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางวรวรรณ ธาราภูมิ	Chairman of Executive Board
2. นายณัฐพัชร์ เจียรวงศ์	Chief Executive Officer
3. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	Managing Director, Head of Business Distribution
4. นายวินัย หิรัณย์ภิญโญภาค	Managing Director, Head of Operation & Trustee
5. นายสันติ ธนะนิรันดร์	Deputy Managing Director, Head of Fund Management
6. นางสาววิภารัตน์ เสร็จกิจ	Deputy Managing Director, Head of Product Management
7. นายสุธีร์ คันธารวงสกุล	Deputy Managing Director, Head of Compliance & Legal
8. นางอุบลรัตน์ บุษะกะนิษฐ	Deputy Managing Director, Head of HR Strategy & Service Support
9. นายพรชิต พลอยกระจ่าง	Deputy Managing Director, Head of Real Estate & Infrastructure Investment
10. นายพีร์ ยงวนิชย์	Deputy Managing Director, Head of Risk Management
11. นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์	Deputy Managing Director, Head of Internal Audit
12. ดร.ชาญสิทธิ์ สิรินาโชติ	Assistant Managing Director, Head of Enterprise Information Technology
13. นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์	Deputy Managing Director, Head of CEO Office

**ผู้จัดการกองทุน**

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน
นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส	- ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2562 - ปัจจุบัน Vice President Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง
	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	2557 – 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน
	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	บลจ.กรุงไทย

**8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ**

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

**(1) การบริหารกองทุน**

- (1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวนโดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- (1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้
  - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวน และการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
  - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียด

โครงการ บริษัทยุติการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าว ต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทยุติการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการ จะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีค่าเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่า เงินลงทุน

เริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับ จากการลงทุนในหน่วยลงทุน”

(1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่าย หน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะ ของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ส่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการ ที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวน ใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไป ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และหรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.



- (1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
  - (1.11) จัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
  - (1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
    - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
    - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
  - (1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ
  - (1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
  - (1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
  - (1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
- (3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
  - (3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่ ดังต่อไปนี้
    - (3.2.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
    - (3.2.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ

- (3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
  - (3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
  - (3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
  - (3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
  - (3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
  - (3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน
  - (3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
  - (3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน
  - (3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมา ก่อสร้าง เป็นต้น
- (4) การดำเนินการอื่นๆ
- (4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
  - (4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

- (4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณี ที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4.4) ดำเนินการแยกทรัสต์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัสต์สินของบริษัทจัดการและนำทรัสต์สิน ของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุน รวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4.7) คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตาม ประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจาก วันที่คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัสต์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และนำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงจัดส่งหนังสือรับรองงบการเงินและบทสรุปประเภท รายงานของผู้สอบบัญชีต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน
- (4.10) จัดทำรายงานประจำปีของกองทุนโดยมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และ ส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 4 เดือนนับแต่ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน
- (4.11) จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนโดยมีข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง ส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน
- (4.12) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทุนมีความแตกต่างจากงบการเงิน ในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการต้องเปิดเผยสาเหตุการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงิน รวมถึงจัดทำการวิเคราะห์ และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบ ที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- (4.13) ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการต้องจัดทำรายงานความคืบหน้าของโครงการ ทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 30 วัน
- นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์
- (4.14) เมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้น อันมีหรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อการตัดสินใจลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงในราคาของหน่วยลงทุนในบริษัทจัดการรายงานพร้อมด้วยเหตุผลต่อ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่ชักช้า
- (4.15) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมิน
- (4.16) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับ โอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
  - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (4.17) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
  - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (4.18) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- (4.19) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร
- (4.20) จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือ

หน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ หรือในลักษณะอื่นใดตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมี การนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญใน ลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ทราบ ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่สื่อสารสอง ทาง (two - way communication) แล้วเสร็จ และเปิดเผยผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาด หลักทรัพย์ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(4.21) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ โครงการจัดการกองทุน และกฎหมายหลักทรัพย์ ในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการหรือโครงการ จัดการกองทุน ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไป ตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการหรือโครงการจัดการกองทุนแล้ว

#### 8.1.4 จำนวนพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน
นางสาวชลลดา สิทธิกรไสมนัส	- ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  - ปริญญาโท บริหารธุรกิจการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	2562 - ปัจจุบัน Vice President Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง  2557 – 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน บลจ.กรุงไทย

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน
นางสาวลลิตพรรณ หลงเวช	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง  - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2557 - ปัจจุบัน Senior Manager  Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง
นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล	- ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2562 - ปัจจุบัน Assistant Managing Director, Fund Accounting & Operation บลจ.บัวหลวง  2551 - 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส Operation & System บลจ.บัวหลวง
นายอภิชาติ ไตรุ่ง	- ปริญญาโท การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  - ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล รัตนโกสินทร์  วิทยาเขตบพิตรพิมุขจักรวรรดิ	2556 - ปัจจุบัน Vice President, Fund Accounting & Operation บลจ.บัวหลวง  2555 - 2556 เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน บลจ.ไทยพาณิชย์

### 8.1.5 เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี

- 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
  - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
  - 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ว่าไม่ประสงค์ที่จะรับ หน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการ รายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 90 วันนับจาก วันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
- ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียน กองทรัพย์สิ้นเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ
- อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้าย ของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ
- ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการ บอกล่าว่าการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่ กองทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุน

รวมยื่นใตมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละแล้ว

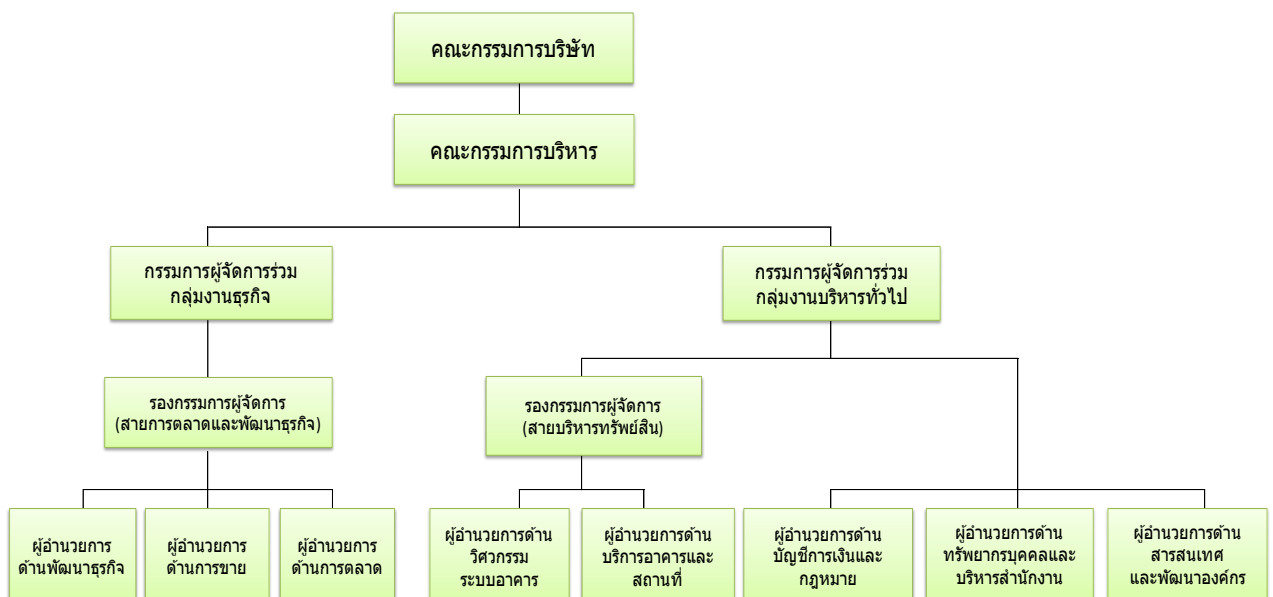
## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
โทรศัพท์	0-2958-0011
โทรสาร	0-2958-0077

### 8.2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร

- ผังโครงสร้างการบริหารงานระดับจัดการขึ้นไป





● รายชื่อผู้ถือหุ้น ( ณวันที่ 31 ธันวาคม 2566 )

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท พัฒนาสิน 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 รังสิตรวมพัฒนา จำกัด	4,081,000.00	7.57%
5. บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเมนท์ 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 เลคครัชดา 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%

● รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุจินต์ หวังหลี	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายสุกิจ หวังหลี	กรรมการบริษัท
3. นายदनัยนิต พิศาลบุตร	กรรมการบริษัท
4. นายเขต หวังหลี	กรรมการบริษัท
5. ดร.ศรีณัฐ หวังหลี	กรรมการบริษัท
6. นายธำรงรัตน์ พิศาลบุตร	กรรมการบริษัท
7. นายรณยุทธ์ สิริโชติกุล	กรรมการบริษัท
8. นางสาวจิตตินันท์ หวังหลี	กรรมการบริษัท
9. นายสุชาย วัชชภัยกุล	กรรมการบริษัท

● รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายदनัยนิต พิศาลบุตร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายเขต หวังหลี	กรรมการ
3. ดร.ศรีณัฐ หวังหลี	กรรมการ
4. นายธำรงรัตน์ พิศาลบุตร	กรรมการ

• รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวจิตตินันท์ หวังหลี่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท Master of Business Admin Babson College</li> <li>- ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	<p>2562 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการร่วม-กลุ่มงานธุรกิจ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2548 - 2561 กรรมการผู้จัดการสายการขายและการตลาด (EVP) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2547 – 2548 ผู้อำนวยการด้านการขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>
นายสุชาย วัชชอภัยกุล	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท พัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> </ul>	<p>2562 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการร่วม-กลุ่มงานบริการทั่วไป บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2555 - 2561 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายการเงินและปฏิบัติการ (SVP) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2544 – 2555 ผู้อำนวยการด้านบัญชีและการเงิน บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>
นางณัฐริรินทร์ พยุงวงศ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>- ปริญญาโท Development Studies, Ohio University</li> <li>- ปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ</li> </ul>	<p>2563 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ สายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2559 - 2563 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริหารพื้นที่เช่า บริษัท แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>2558 - 2559 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริหารพื้นที่เช่าส่วนภูมิภาค บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>2556 - 2557 ผู้อำนวยการขายและการตลาด บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน)</p>

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางปณตพร ฤทธิปริดา นันท์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต Iowa State University</li> <li>- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>-</li> </ul>	<p>2566 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ-สายบริหารทรัพย์สิน บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2562 - 2566 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท สยามพิวรรธน์ ไชม่อน จำกัด</p> <p>2561 - 2562 Head of Building Management, King Wai Group PCL.</p> <p>2560 - 2561 Head of Building Management, Iconsiam</p>
นายมนตรี จิตติวิวัฒน์กุล	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยพายัพ</li> </ul>	<p>2562 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ด้านการขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2556 – 2561 ผู้ช่วยผู้อำนวยการด้านขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2552 - 2556 ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>
นายกรณ์เสฏฐ์ วิชัยเศษจินดา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเอเซียอาคเนย์</li> </ul>	<p>2562 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ด้านวิศวกรรมระบบอาคาร บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2561 – 2562 ผู้จัดการทั่วไป บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2548 - 2561 ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p>
นายชัยโรจน์ เลียงขจรเกียรติ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>	<p>2558 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ด้านบัญชีการเงินและกฎหมาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p> <p>2553 – 2558 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เวชธานี จำกัด (มหาชน)</p> <p>2551 - 2553 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท ไทชิบาไทยแลนด์ จำกัด</p>

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวชนนิกานต์ ไกรธรรมจิตกุล	- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคสเวสเทิร์นรีเสิร์ฟ - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	2565 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านการตลาด บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2562 – 2565 หัวหน้าบริหารการตลาดลูกค้าธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) 2559 – 2561 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการตลาด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด 2560 – 2559 ผู้ช่วยผู้อำนวยการด้านการตลาด บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)
นายปิยพันธุ์ กังวล	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล -	2566 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารสำนักงาน บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2563 - 2566 ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและความยั่งยืน บมจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น 2556 - 2563 ผู้จัดการอาวุโส - HRBP (เอเชียตะวันออกเฉียงใต้), ไบเออร์สตอร์ฟ ประเทศไทย 2550 - 2556 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายทรัพยากรบุคคล บริษัท ทีโอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

### 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
- จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุน เป็นต้น
- หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

#### 8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์

ชื่อ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2298-0821
โทรสาร	0-2298-0835

#### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น 10 อันดับแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 19 เมษายน 2566 )

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	7,696,248,833	55.05%
2. บริษัท ไทยเอ็มวีดีอาร์ จำกัด	1,64,792,094	7.62%
3. STATE STREET EUROPE LIMITED	450,848,987	3.22%
4. สหกรณ์ออมทรัพย์ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย จำกัด	418,620,500	2.99%
5. กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	307,519,753	2.20%
6. กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	307,519,752	2.20%
7. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	200,163,876	1.43%
8. ธนาคารออมสิน	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. ผู้ถือหุ้นอื่น	3,235,548,038	23.14%

#### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหุ้นโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
  - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองตราสารสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
  - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารดังกล่าวแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดง การรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้อง และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรอง รายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเรื่องที่ต้องขอมติ จากผู้ถือหุ้นลงทุนและผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นลงทุนอาจได้รับจากการลงมติดังกล่าว และให้ความเห็น ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนในเรื่องที่บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

#### 8.4 คณะกรรมการลงทุน

- ไม่มี -

#### 8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียน และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

##### • ผู้สอบบัญชี

ชื่อ นางสาวสินสิริ ทั้งสมบัติ และ/หรือ นายไพบูล ตันกุล และ/หรือ นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ

ที่อยู่ บริษัท ไพร่ซอเวเตอร์แฮนด์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด  
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2344-1000 และ 0-2824-5000

โทรสาร 0-2286-5050

##### • นายทะเบียน

ชื่อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2009-9999

โทรสาร 0-2009-9991

##### • บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์ เฟลส ชั้น 46  
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2119-1500

โทรสาร 0-2685-3300-1

#### 8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

- ไม่มี -

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

### 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารและจัดการกองทุนด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนบริหารและจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ มติผู้ถือหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อตกลงต่างๆ ซึ่งกองทุนหรือบริษัทจัดการเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญา

### 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

### 9.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการมีนโยบายกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทจัดการตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องก่อนที่จะมีการเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากผู้บริหารหรือพนักงานฝ่าฝืนข้อกำหนดในเรื่องการใช้ข้อมูลภายในดังกล่าวแล้ว นอกจากจะมีโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว ยังเป็นการกระทำผิดข้อบังคับการทำงานและมีโทษทางวินัย

### 9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

#### • หลักการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

1. การลงทุนเพิ่มเติมใดๆ ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน หรือรายละเอียดอื่นใดที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน
2. ผลการศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนดังกล่าวเป็นที่น่าพอใจ/ เกิดประโยชน์กับผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องไม่มีประเด็นปัญหาที่มีนัยสำคัญจากการตรวจสอบสถานะโครงการ (Due Diligence) หรือถ้ามี ต้องสามารถหาวิธีการปิด หรือหามาตรการในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากประเด็นปัญหาดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้
3. กองทุนต้องมีแหล่งเงินทุน หรือสภาพคล่องที่เพียงพอสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว โดยต้องไม่เป็นมูลค่าที่มากจนอาจจะกระทบกับการสะสมเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการในอนาคต

#### • หลักการบริหารจัดการกองทุน

1. การบริหารจัดการใดๆ ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน หรือรายละเอียดอื่นใดที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน
2. เป็นการบริหารจัดการที่ตั้งอยู่บนประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการ หรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎระเบียบ ข้อบังคับ และหรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุน



### 9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้แต่งตั้งบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่แรก เนื่องจากเป็นหนึ่งในเงื่อนไขของการเจรจาซื้อขายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีความประสงค์ที่จะรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ต่อไป) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการแต่งตั้งดังกล่าวมีความเหมาะสมกว่าการแต่งตั้งบริษัทรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ด้วยเหตุผลดังนี้

1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยบริหารทรัพย์สินนี้มาตั้งแต่เปิดดำเนินการ จึงมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สิน ตลอดจนประวัติของผู้เช่าแต่ละรายเป็นอย่างดี
2. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง อีกทั้งยังสามารถบริหารทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผลประกอบการที่ผ่านมามีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
3. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในกองทุนนี้ โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ดังนั้น การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ย่อมทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดความมั่นใจว่า บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะมีแรงจูงใจที่ดีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน
4. กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าเพียงบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าทั้งอาคาร ซึ่งยังมีอีกหลายพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังดูแลรับผิดชอบอยู่ นอกจากนี้ กองทุนยังไม่ได้ลงทุน หรือจัดหาผลประโยชน์จากสัญญาบริการ โดยการจัดหาผลประโยชน์จากสัญญาบริการยังคงเป็นของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ดังนั้น การดำเนินงานของกองทุนจึงยังมีส่วนสัมพันธ์กับการทำงานของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด อยู่ในระดับหนึ่ง หากกองทุนแต่งตั้งบริษัทอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจมีโอกาสที่การดำเนินงาน หรือการประสานงานต่างๆ จะล่าช้ากว่าการแต่งตั้งให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเกิดผลเสียต่อกองทุนได้

นอกจากนี้ กองทุนยังมีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่ก่อให้เกิดแรงจูงใจการทำหน้าที่แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ค่าตอบแทนแปรผันตามผลประกอบการ เช่น รายได้ รายได้สุทธิ เป็นต้น (โปรดดูหัวข้อ 2.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าเป็นโครงสร้างค่าตอบแทนที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับหลักปฏิบัติในอุตสาหกรรมแล้ว

กรณีที่กองทุนจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต บริษัทจัดการจะนำปัจจัยต่างๆ ดังที่ได้กล่าวข้างต้นมาใช้ประกอบการเปรียบเทียบ และพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การบอกเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถกระทำได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดๆดังต่อไปนี้

1. กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา

3. ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ
4. ในกรณีที่กองทุนเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนฟิวเจอร์พาร์ค
5. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน และกองทุนได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
6. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว
7. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนโดยจงใจทุจริต กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที
8. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน หากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ก่อให้เกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุน ให้กองทุนดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณามติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน

#### 9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในแต่ละปีบริษัทจัดการจะมีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งผลประกอบการและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนให้แก่บริษัทจัดการเป็นประจำทุกเดือน ซึ่งบริษัทจัดการจะพิจารณารายงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนพิจารณาผลประกอบการทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายว่าเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้หรือไม่ หากผลประกอบการมีความแตกต่างจากงบประมาณอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีประเด็นอื่นใดที่บริษัทจัดการมีข้อสงสัย ก็จะสอบถามเหตุผลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหากมีปัญหาเร่งด่วนอื่นใด ก็จะมีการนัดประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อร่วมกัน

หาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทันที โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวมจะติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โดยในรอบปีที่ผ่านมา (1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้ตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้

#### 9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

##### • การตรวจสอบรายได้

บริษัทจัดการมีวิธีตรวจสอบรายได้ซึ่งสามารถสรุปได้พอสังเขปดังนี้

1. เปรียบเทียบรายได้ที่ได้จากการบันทึกข้อมูลตามสัญญาเช่าจริงกับรายได้ตามรายงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปส่งให้บริษัทจัดการ
2. สอบถามเหตุผล และ/หรือแนวทางบริหารจัดการจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรณีมีการเรียกเก็บค่าเช่าแตกต่างไปจากสัญญาเช่า หรือกรณีมีการยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่ากับผู้เช่าบางราย หรือกรณีผู้เช่ารายใดมีการค้างชำระค่าเช่า หรือเงินประกันการเช่า เป็นระยะเวลาสั้น (ถ้ามี)
3. ตรวจสอบภาพรวมของทรัพย์สินในความถี่ที่มากกว่าเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (เกณฑ์ของสำนักงานฯ กำหนดให้ทำปีละครั้ง) โดยมีการสุ่มตรวจสอบหลายรูปแบบ
4. ติดตามและสังเกตความเคลื่อนไหวของยอดเงินรายได้ที่มีการนำส่งเข้าบัญชีกองทุนเป็นประจำทุกเดือน

##### • การตรวจสอบค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการมีวิธีการตรวจสอบค่าใช้จ่ายซึ่งสามารถสรุปได้พอสังเขปดังนี้

1. เป็นรายการที่ถูกระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนว่าสามารถจ่ายได้
2. เป็นไปตามงบประมาณที่ได้อนุมัติ หรือหลักการเพิ่มเติมอื่นใดที่ได้เคยตกลงร่วมกัน
3. เป็นรายการที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
4. เป็นรายการที่มีเอกสารหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายครบถ้วน เช่น ใบเสนอราคา ใบแจ้งหนี้ รูปถ่าย บันทึกภายในอธิบายเหตุผล/ ความจำเป็น เอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคา เป็นต้น

#### 9.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการคิดค่าธรรมเนียมการจัดการจากยอดมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งตามโครงการจัดการกองทุน กำหนดค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยปัจจุบันเรียกเก็บที่อัตราร้อยละ 0.135 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ บริษัทจัดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการจริงเป็นรายเดือน โดยค่าธรรมเนียมการจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คิดเป็นจำนวน 8,119,824.95 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ซึ่งหลักการคำนวณค่าตอบแทนที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทำให้บริษัทจัดการมีความสนใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

## 9.9 การเปิดเผยข้อมูล/ สารสนเทศ

บริษัทจัดการมีนโยบายเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของกองทุนต่อสาธารณชน อาทิ เช่น ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์หรือต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนรายงานประจำปี เพื่อให้ นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน ผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ตลอดจนผ่านเว็บไซต์ของกองทุน

การจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม

บริษัทจัดการและกองทุนรวมจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

9.9.1 บริษัทจัดการต้องยื่นงบการเงินดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ผ่านระบบ

การรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส และ

(ข) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ทั้งนี้ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม หรือภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม

ในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 นับสอบทานก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ในกรณีที่บริษัทจัดการได้นำส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทุนรวม ตามข้อ (ข) ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ส่ง งบการเงินรายไตรมาสที่ 4 ตามข้อ (ก) ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

9.9.2 กรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการต้องเปิดเผยสาเหตุการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงิน รวมถึงจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยแสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัย ดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

9.9.3 บริษัทจัดการต้องจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน

## 9.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตาม

การสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

### 9.10.1 การจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

- (ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุน เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้ เป็นอย่างน้อย
  - (1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต
  - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
  - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (ข) การประชุมวิสามัญในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้
  - (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน
  - (2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน โดยในกรณีดังกล่าวให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน

### 9.10.2 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว โดยให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ และวันที่ประสงค์จะให้มติมีผล ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอเรื่องเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาให้ระบุความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย
- (ข) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
  - (1) ล่วงหน้า 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - (2) ล่วงหน้า 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1) และกรณีการนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 129/2 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

### 9.10.3 การมอบฉันทะ

ในการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ผู้ใดเข้าประชุมและออกเสียงแทน บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุน 1 รายสามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะได้เพียง 1 ราย
- (2) หนังสือมอบฉันทะต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนของผู้มอบฉันทะ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และครั้งที่ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ให้บริษัทจัดการระบุเอกสารที่ผู้รับมอบฉันทะต้องนำมาแสดงในวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

### 9.10.4 องค์ประชุม

องค์ประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ใน (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอตามข้อ 9.10.1(ข)(2) การประชุมนั้นเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอตามข้อ 9.10.1(ข)(2) ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

### 9.10.5 การดำเนินการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) ให้บริษัทจัดการควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ โฉนดการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยต้องดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมเว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องของผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนข้างต้น ให้บริษัทจัดการจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมดังกล่าวด้วย โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมกับการจัดส่งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนบันทึกค่าตอบแทนการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งจ่ายให้แก่ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,114,000.00 บาท ประกอบไปด้วยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จำนวน 1,100,000.00 บาท และ ค่าใช้จ่ายอื่น (out-of-pocket) จำนวน 14,000.00 บาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2566

### 10. นโยบายในการดำเนินงานความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมของบริษัทจัดการ

#### 10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม และยังคงคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดเป็นนโยบายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว ดังนี้

1. นโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
2. นโยบายธรรมาภิบาลการลงทุน

นโยบายทั้ง 2 แสดงออกถึงความตระหนักของบริษัทในฐานะนักลงทุนสถาบันที่จะร่วมผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงให้ทุกฝ่ายร่วมยึดมั่นในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยผู้ถือหน่วยสามารถดูรายละเอียดนโยบายทั้ง 2 ของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่ [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)

#### 10.2 การดำเนินงานของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดตามข่าวสารการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดได้บนเว็บไซต์ของบริษัท รวมถึงรายงานการปฏิบัติตามนโยบายธรรมาภิบาลเพิ่มเติมได้ที่ [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)

#### 10.3 การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

-ไม่มี-

#### 10.4 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทจัดการยึดมั่นในวิสัยทัศน์ขององค์กร “เป็นสถาบันการเงินที่ได้รับความไว้วางใจจากผู้ลงทุนให้บริหารเงินลงทุนด้วยความยึดมั่นในผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นสำคัญ” ตลอดระยะเวลากว่า 30 ปี นับตั้งแต่จัดตั้งองค์กร พร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคม ด้วยการดำเนินกิจการ ภายใต้หลักจริยธรรมและการจัดการที่ดี อันจะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน

#### กิจกรรมเพื่อสังคมโดยส่วนรวม

บริษัทจัดการยังเป็นสื่อกลางเชื่อมโยงระหว่างมูลนิธิ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบต่อสังคม ด้วยการจัดทำโครงการเพื่อสังคมกับนักลงทุนที่ต้องการการลงทุนระยะยาวในบริษัทที่มีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม มีบรรษัทภิบาลที่ดี และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อันจะนำไปสู่ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวอย่างยั่งยืน ผ่านกองทุนรวมคนไทยใจดี (BKIND) ซึ่งเป็นกองทุนแรกในประเทศไทยที่มอบรายได้จากค่าบริหารจัดการกองทุนร้อยละ 40 สนับสนุนโครงการ

สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่มุ่งสร้างอนาคตใหม่ให้สังคมไทยในประเด็นสำคัญ เช่น การศึกษา ความเหลื่อมล้ำในสังคม การทุจริตคอร์รัปชันและสิ่งแวดล้อม

สำหรับกองทุน BKIND จัดตั้งขึ้นเมื่อเดือนตุลาคม 2557 โดยในปีนี้ ก้าวเข้าสู่ปีที่ 10 ในการบริหารกองทุนภายใต้แนวคิดที่ว่า “กิจการที่มีกำไรและยั่งยืนต้องอยู่บนพื้นฐานของการประกอบธุรกิจ เพื่อยกระดับสังคมไทยอย่างแท้จริง นับตั้งแต่จัดตั้ง กองทุนนี้มอบผลตอบแทนคืนสู่สังคม 62 โครงการ คิดเป็นจำนวนเงินเกือบ 49 ล้านบาท

เช่นเดียวกับกองทุนเปิดบัวหลวงหุ้นธรรมาภิบาลไทย (B-THAICG) นำรายได้ร้อยละ 40 ของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนบริจาคให้กับหน่วยงานที่รณรงค์เพื่อต่อต้านคอร์รัปชัน ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุน B-THAICG อันสะท้อนให้เห็นถึงความใส่ใจและมุ่งมั่นที่จะร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการต่อต้านคอร์รัปชันในสังคมไทย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังให้การสนับสนุนโครงการ Care the Wild “ปลูกป้อง Plant & Protect” โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อันนับเป็น Collaboration Platform ที่เป็นกลไกเพื่อการระดมทุน เพื่อปลูกไม้ให้ได้ผืนป่าผ่านภาคีองค์กรเครือข่ายทั้งภาครัฐและเอกชน ด้วยการมอบเงินจำนวน 120,000 บาท ร่วมปลูกต้นไม้ในพื้นที่ป่าชุมชนบ้านหนองทิดสอน จังหวัดมหาสารคาม จำนวน 3.5 ไร่ เพื่อส่งเสริมการปลูกป่าใหม่ ปลูกป่าเสริม และดูแลป่า ทั้งมุ่งหวังเพิ่มรายได้ให้ชุมชนให้พึ่งพาตัวเองได้มากขึ้น โดยปลูกพืชเศรษฐกิจและพัฒนาให้พื้นที่ปลูกป่ามีระบบนิเวศที่สมดุลได้ในอนาคต สร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นภายในชุมชน

### **กิจกรรมให้ความรู้กับประชาชนและนักศึกษาทั่วประเทศ**

บริษัทจัดการยังให้ความสำคัญกับความรู้ ความเข้าใจและทักษะทางการเงิน (Financial Literacy) โดยเดินทางจัดกิจกรรมให้ความรู้กับประชาชนเกี่ยวกับการออมและวางแผนทางการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยปีนี้ดำเนินการเข้าสู่ปีที่ 7 สอดคล้องกับพันธกิจองค์กรที่ว่า “ทำให้ครอบครัวไทย มีความมั่นคงทางการเงิน” ผ่านการจัดกิจกรรม Investment Workshop ในกรุงเทพฯ รวมถึงการมอบความรู้ให้กับนิสิต นักศึกษาตามสถาบันการศึกษาต่างๆ โดยร่วมมือกับสถาบันการศึกษาสำคัญในจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ พร้อมทั้งสำหรับประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นจัดกิจกรรมให้ความรู้ด้านการออมและการลงทุน ครอบคลุมทั่วประเทศ ทั้งภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออก ภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเกือบทั้งหมดเป็นกิจกรรมออนไลน์ ที่ทีม BF Knowledge Center (ศูนย์ความรู้กองทุนบัวหลวง) จัดขึ้นเพื่อให้เป็นรากฐานที่แข็งแกร่งในการช่วยให้คนไทยมีคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ดังนี้

1. กิจกรรม Investment Workshop สำหรับประชาชนทั่วไป ในช่วงเดือนมกราคม - ธันวาคม 2566
2. กิจกรรมให้ความรู้ด้านการออมและการลงทุน ให้กับนักศึกษา โดยร่วมมือกับสถาบันการศึกษาสำคัญๆ ในจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ
3. การจัดกิจกรรมให้ความรู้ทางการเงิน ตามที่มีหน่วยงานต่างๆ ขอความร่วมมือ นอกเหนือจากกิจกรรมที่BBLAMจัดขึ้นเอง



10.5 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของกองทุน

รูปภาพกิจกรรมของกองทุนกิจกรรม CSR ประจำปี 2566

บริจาคโลหิต ต่อชีวิตเพื่อนมนุษย์



โครงการส่งขยะกลับบ้าน / reBox to School



สนับสนุนพื้นที่จัดงานหน่วยงานและองค์กรต่างๆ





มอบเงินและสิ่งของ สนับสนุนหน่วยงานภาครัฐ



สนับสนุนพื้นที่สร้างรายได้ให้ชุมชน



## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 11.1 สรุปความเห็นของหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน / หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

#### 11.1.1 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการ

จากการประเมินระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในบริษัทจัดการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนเห็นว่า ระบบการกำกับดูแลมีความเหมาะสม โดยบริษัทจัดการได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมและติดตามดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทุน ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทุนจากการที่มีกรรมการ/ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีความจำเป็น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการกำกับดูแลในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสมแล้วเช่นกัน

#### 11.1.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีความรัดกุมและเหมาะสม ไม่พบข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับระบบควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนที่เป็นสาระสำคัญมีการมอบหมายบุคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนทำให้สามารถปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเหมาะสม

### 11.2 การเปิดเผยข้อมูลหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน/ หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

#### 11.2.1 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการ

- (1) นายสุธีร์ คันธารวงสกุล เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงาน Compliance & Legal เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท ดังนี้

ชื่อ - สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงานและการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นายสุธีร์ คันธารวงสกุล	นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	<u>ประสบการณ์การทำงาน</u> Deputy Managing Director, Head of Compliance & Legal บลจ.บัวหลวง <u>การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง</u> หลักสูตร Compliance Refresher Course	เป็นศูนย์กลางการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทจัดการให้ เป็น ไป ต าม ก ฎ ห ม า ย ก ฎ ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานทางการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทจัดการ

- (2) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2555 ได้พิจารณาแล้วคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรม ของนายสุธีร์ คันธารวงสกุล แล้ว เห็นว่าเหมาะสมจึงแต่งตั้งให้เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงาน Compliance & Legal เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท
- (3) หน่วยงาน Compliance & Legal ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่ขึ้นโดยตรงกับ คณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น ในการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานนี้จึงต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ

### 11.2.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

- (1) นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบ และประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ - สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงานและการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ  - ปริญญาตรี บัญชี บัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ  - ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมศาสตร์	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> - Deputy Managing Director, Head of Internal Audit บลจ.บัวหลวง  - Head of Internal Audit บมจ.โตเกียวมารีประกันภัย (ประเทศไทย) <u>การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง</u>  - COSO Internal Control  - IT risk and IT Governance	ตรวจสอบและประเมินการปฏิบัติงานด้านต่างๆ อย่างเป็นอิสระ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในด้านต่างๆ ดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้ การปฏิบัติงาน มีความรัดกุมและเหมาะสม

- (2) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 ได้พิจารณาคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรมของ นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์ เห็นว่าเหมาะสมจึงแต่งตั้งให้เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
- (3) ฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านต่างๆ เป็นหน่วยงานอิสระที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนั้น ในการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายงานนี้ จึงต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 12.1 รายการระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

#### (1) ธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ลำดับที่	บริษัทจัดการ / รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

#### (2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

เพื่อเป็นคำตอบแทนในการให้บริการของคู่สัญญาของกองทุนรวม ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามข้อ 12.1 (3)

#### (3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกันและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทจัดการอาจมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในอนาคต หากเกิดกรณีดังกล่าว บริษัทจัดการจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปและในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาและเงื่อนไขที่ให้กับบุคคลภายนอก (at arm's length basis) และจะปฏิบัติตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการระหว่างกัน

#### (4) แนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด
2. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาเป็นธรรม
3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

12.2 รายการระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(1) ธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ลำดับที่	ผู้ดูแลผลประโยชน์ / รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม

(2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

เพื่อเป็นคำตอบแทนในการให้บริการของคู่สัญญาของกองทุนรวม ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามข้อ 12.2 (3)

(3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกันและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทจัดการอาจมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในอนาคต หากเกิดกรณีดังกล่าว บริษัทจัดการจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปและในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาและเงื่อนไขที่ให้กับบุคคลภายนอก (at arm's length basis) และจะปฏิบัติตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการระหว่างกัน

(4) แนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ในการทำธุรกรรมกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่ประกาศกำหนด
2. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาเป็นธรรม
3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนให้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
ธนาคารแห่งอเมริกาเนชั่นแนลแอสโซซิเอชัน	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารกรุงเทพ	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารบีเอ็นพี พารีบาส์	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารซีดีแบงก์ เอ็นเอ	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารดอยช์แบงก์	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
ธนาคารเจพีเอ็มอร์แกน เซส	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารกสิกรไทย	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารกรุงไทย	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารทีสโก้	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารยูโอบี	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารทหารไทยธนชาต	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บจ.หลักทรัพย์ เอเซียพลัส	Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บมจ.หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย)	Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



## ส่วนที่ 4 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

##### 13.1.1 รายละเอียดผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขที่ 8470
บริษัท	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

##### 13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีของปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

**13.2 ตารางสรุปงบการเงิน**

**งบดุล**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม**

(หน่วย : บาท)

	2566		2565		2564	
	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ.2566 : 5,283 ล้านบาท, พ.ศ.2565 : 5,614 ล้านบาท และ พ.ศ.2564 : 5,717 ล้านบาท)	11,559,544,559	98.68	11,030,483,913	97.00	10,882,700,116	94.36
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	86,614,505	0.74	250,824,299	2.14	453,507,377	3.93
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกัน	0	0.0	0	0.00	0	0.00
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	46,982,015	0.40	47,768,568	0.41	65,787,494	0.57
ลูกหนี้อื่น	2,510,239	0.02	527,830	0.00	684,853	0.01
สินทรัพย์อื่น	10,377,147	0.09	10,273,733	0.09	6,452,063	0.06
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,461,665	0.07	42,421,849	0.36	124,577,361	1.08
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,714,490,130</b>	<b>100.00</b>	<b>11,731,885,015</b>	<b>100.00</b>	<b>11,533,709,264</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้อื่น	24,691,403	0.21	32,025,774	0.27	16,246,679	0.14
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	344,708,678	2.94	354,534,142	3.02	380,943,126	3.30
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,614,847	0.07	8,708,328	0.07	8,077,866	0.07
เงินกู้ยืม	0	0.00	0	0.00	0	0.00
หนี้สินอื่น	21,572,265	0.18	27,406,377	0.23	12,461,918	0.11
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,679,442,732	48.48	5,416,483,913	46.17	5,165,700,116	44.79
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,079,029,925</b>	<b>51.89</b>	<b>5,839,158,534</b>	<b>49.77</b>	<b>5,583,429,705</b>	<b>48.41</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,635,460,205</b>	<b>48.11</b>	<b>5,892,726,481</b>	<b>50.23</b>	<b>5,950,279,559</b>	<b>51.59</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,476,621,260	46.75	5,633,161,000	48.02	5,633,161,000	48.84
กำไรสะสม	158,838,945	1.36	259,565,481	2.21	317,118,559	2.75
สินทรัพย์สุทธิ	5,635,460,205	48.11	5,892,726,481	50.23	5,950,279,559	51.59
สินทรัพย์สุทธิ (ต่อหน่วย)	10.6416		11.1274		11.2361	

หมายเหตุ: หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 529,566,100 หน่วย

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย:บาท)

	2566		2565		2564	
	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	956,172,178	98.49	778,515,221	99.43	624,147,360	99.79
รายได้ดอกเบี้ย	8,611,942	0.89	2,176,440	0.28	771,288	0.12
รายได้อื่น	6,088,883	0.63	2,259,215	0.29	550,607	0.09
<b>รวมรายได้</b>	<b>970,873,003</b>	<b>100.00</b>	<b>782,950,876</b>	<b>100.00</b>	<b>625,469,255</b>	<b>100</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,119,825	0.84	8,397,303	1.07	8,511,760	1.36
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,524,933	0.16	1,555,056	0.20	1,576,252	0.25
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,693,550	0.17	1,589,862	0.20	1,596,500	0.26
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	92,644,117	9.54	87,398,497	11.16	63,134,497	10.09
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,638,492	0.27	1,248,273	0.16	1,322,447	0.21
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	6,806,169	0.70	7,113,229	0.91	1,108,127	0.18
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	38,038,080	3.92	37,977,130	4.85	14,297,668	2.29
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	6,562,207	0.68	6,659,860	0.85	6,787,230	1.09
ดอกเบี้ยจ่าย	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	146,349	0.02	54,170	0.01	46,493	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,858,706	0.40	1,945,042	0.25	1,566,039	0.25
ต้นทุนทางการเงิน	262,958,819	27.08	250,783,797	32.03	239,172,480	38.24
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>424,991,247</b>	<b>43.77</b>	<b>404,722,219</b>	<b>51.69</b>	<b>339,119,493</b>	<b>54.22</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>545,881,756</b>	<b>46.23</b>	<b>378,228,657</b>	<b>48.31</b>	<b>286,349,762</b>	<b>45.78</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>						
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(63,435,493)	-6.53	141,445,314	18.07	(461,661,276)	(73.81)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	1,680,000	0.17	0	0.00	0	0.00
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(61,755,493)</b>	<b>-6.36</b>	<b>141,445,314</b>	<b>18.07</b>	<b>(461,661,276)</b>	<b>(73.81)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>(484,126,264)</b>	<b>49.87</b>	<b>519,673,971</b>	<b>66.37</b>	<b>(175,311,514)</b>	<b>(28.03)</b>

**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดที่ 31 ธันวาคม**
**(หน่วย:บาท)**

(หน่วย:บาท)	2566	2565	2564
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี</b>			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	545,881,757	378,228,657	286,349,762
กำไร(ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(63,435,493)	141,445,314	(461,661,276)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	1,680,000	0.00	0.00
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>484,126,264</b>	<b>519,673,971</b>	<b>(175,311,514)</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	0	0	0
จ่ายคืนทุน	(156,539,740)	0	0
จ่ายเงินปันผล	(584,852,801)	(577,227,049)	(349,513,626)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>(257,266,277)</b>	<b>(57,553,078)</b>	<b>(524,825,140)</b>
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	5,892,726,481	5,950,279,559	6,475,104,699
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	0	0	0
<b>สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี</b>	<b>5,635,460,205</b>	<b>5,892,726,481</b>	<b>5,950,279,559</b>

**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**

(หน่วย:บาท)

	2566	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี	484,126,264	519,673,971	(175,311,514)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ			
จากกิจกรรมดำเนินงาน :			
การขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	12,000,000	0	0
ดอกเบี้ยรับ	(975,658)	(361,130)	(343,077)
ต้นทุนทางการเงิน	262,958,819	250,783,797	239,172,480
ดอกเบี้ยจ่าย	0	0	0
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(7,636,284)	(1,815,310)	(428,210)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	(4,309,739)	(4,296,926)	(1,127,941)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,289,841,759)	(1,547,773,553)	(299,655,824)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,050,000,000	1,200,000,000	450,000,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้าประกันเพิ่มขึ้น	0	-	-
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเพิ่มขึ้น	(1,443,533)	(2,037,517)	1,301,184
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง (เพิ่มขึ้น)	786,553	18,018,926	(12,201,061)
ลูกหนี้อื่นลดลง	(1,982,409)	157,023	(138,113)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(103,414)	(3,821,670)	297,305
รายได้ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	33,960,185	82,155,512	(124,577,361)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(7,334,371)	15,779,095	(8,217,100)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	(9,825,464)	(26,408,984)	27,040,297
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(93,482)	630,462	1,420,711
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5,834,114)	14,944,459	(156,742)

	2566	2565	2564
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัด ค่าเงินลงทุน	63,435,492	(141,445,314)	461,661,276
กำไรจากการขายเงินลงทุน	(1,680,000)	0	0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	576,207,087	374,182,841	558,736,310
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	975,658	361,130	343,077
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	577,182,746	374,543,971	559,079,387
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายเงินกู้ยืม	0	0	0
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(156,539,740)	0	0
จ่ายเงินปันผล	(584,852,801)	(577,227,049)	(349,513,626)
จ่ายดอกเบี้ย	0	0	0
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(741,392,540)	(577,227,049)	(349,513,626)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(164,209,794)</b>	<b>(202,683,078)</b>	<b>209,565,761</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	(250,824,299)	453,507,377	243,941,616
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	(86,614,505)	250,824,299	453,507,377

**ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**

(หน่วย:บาท)

		2565	2564
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	11.1274	11.2361	12.2271
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	-	-	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.0308	0.7142	0.5407
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัด ค่าเงินลงทุน	(0.1166)	0.2671	(0.8718)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	0	0	0
หัก จ่ายเงินปันผล	(1.1044)	(1.0900)	(0.6600)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.1902)	(0.1087)	(0.9910)
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>	<b>10.9372</b>	<b>11.1274</b>	<b>11.2361</b>
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิสำหรับปี (%)	8.38	8.63	(2.90)
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	5,635,460,204	5,892,726,481	5,950,279,559
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี (%)	7.36	6.72	5.61
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัว เฉลี่ยระหว่างปี (%)	16.81	13.00	10.35
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงิน ลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) *	7.67	2.75	0.02
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)</b>	<b>5,776,636,950</b>	<b>6,023,557,600</b>	<b>6,044,758,159</b>

*ข้อมูลเพิ่มเติม* \* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รับเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2565	2564
<b>ผลการดำเนินงานในภาพรวม (%)</b>			
อัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	8.38	8.63	(2.90)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	16.81	13.00	10.35
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	7.36	6.72	5.61
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	9.45	6.28	4.74
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *	7.67	2.75	0.02
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.67	4.54	14.31
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	4.01	7.33	21.35
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (%)</b>			
อัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวม	98.49	99.43	99.79
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม	43.77	51.69	54.22
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	56.23	48.31	45.78
อัตราส่วนเงินส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	41.69	81.84	56.73
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	8.38	8.63	(2.90)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.13	4.47	(1.50)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.08	0.07	0.05

หมายเหตุ \*มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี



	2566	2565	2564
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.08	0.99	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.98	0.64	1.59
อัตราการจ่ายเงินปันผล* (%)	83.61	169.41	(202.39)

**หมายเหตุ** \* อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณจากจำนวนเงินปันผลจ่ายหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

14.1.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทุนรวมมีรายได้รวมจากการลงทุนจำนวน 970.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2565 โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2566 เท่ากับร้อยละ 16.81 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.81 จากปี 2565

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2566 มีจำนวนรวม 424.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับรอบปี 2565 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับร้อยละ 7.36 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.64 จากปี 2565

รายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 545.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.33 จากรอบปีบัญชี 2565 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2566 เท่ากับร้อยละ 9.45 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.17 จากปี 2565

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 2566 เท่ากับร้อยละ 7.67 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 492.86 ในปี 2565

ในรอบปีบัญชี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 484.13 ล้านบาท ซึ่งในปีนี้กองทุนรวมมีการรับรู้ขาดทุน(กำไร)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 63.44 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปีเท่ากับอัตราร้อยละ 8.38 ลดลงร้อยละ 0.25 จากอัตราร้อยละ 8.63 ในปี 2565

**การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ**

1. ในไตรมาส 1 ปี 2566 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การบริหารจัดการพื้นที่เช่า มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 1 รวมจำนวน 87 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,875.05 ตรม. จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 14% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม อุปกรณ์มือถือ และเสื้อผ้าแฟชั่น เป็นต้น และสัดส่วนที่เหลือประมาณ 86% เป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ 95.2% ปรับลดลงจาก 97.4% ในไตรมาส 4 ปี 2565 สาเหตุที่ลดลงเกิดจากปิดปรับปรุงพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อรอส่งมอบให้กับผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการขยายพื้นที่เช่า ซึ่งจะพร้อมเปิดให้บริการในไตรมาส 2/2566 และมีบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตามอัตราปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ ไตรมาสนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยที่ 91.6% ในไตรมาส 1 ปี 2565
2. ในไตรมาส 2 ปี 2566 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การบริหารจัดการพื้นที่เช่า มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 2 รวมจำนวน 118 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 6,684.54 ตรม.จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 12% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความ

งาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และ เป็นการต่อสัญญากับผู้เช่าราย เดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 88% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ -0.3%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78.23% และ สัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross Profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 21.77% จำนวนจากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 2/2566

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 94.0% ปรับลดลงจาก 95.2% ในไตรมาส 1 ปี 2566 สาเหตุที่ลดลงบางส่วนเกิดจาก พื้นที่เช่าร้านค้าที่ปิดปรับปรุงและมีกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาส 2/2566 ได้เลื่อนกำหนดเวลาเปิดให้บริการเป็นไตรมาส 3/2566 และมีบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตามอัตราปล่อยเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ ไตรมาสนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยที่ 92% ใน ไตรมาส 2 ปี 2565

3. ในไตรมาส 3 ปี 2566 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การบริหารจัดการพื้นที่เช่า มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 3 รวมจำนวน 104 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,845.72 ตรม.จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 25% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และเป็นการต่อสัญญากับผู้เช่าราย เดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 75% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ +0.61%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78% และสัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross Profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 22% จำนวน จากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 3/2566

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ 96% ปรับเพิ่มขึ้นจาก 94% ในไตรมาส 2 ปี 2566 สาเหตุที่เพิ่มขึ้นเกิดจากกองทุนสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่และมีการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมใน สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1-2/2566 โดยมีผู้เช่าบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา

4. ในไตรมาส 4 ปี 2566 การบริหารจัดการพื้นที่เช่า ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและ ทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 4 รวมจำนวน 167 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 9,529.19 ตรม.จากการ จัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 14% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการศึกษา และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และเป็นการต่อสัญญากับผู้เช่าราย เดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 86% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ +2%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78% และ สัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 22% จำนวน จากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 4/2566

การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์ฯอย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยจัดกิจกรรมในพื้นที่ ส่วนกลางให้มีความหลากหลายเพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า และรวมถึงรักษาฐานลูกค้า ที่มีอยู่เดิมภายใต้งบประมาณและแผนการดำเนินงานที่ได้กำหนดไว้

การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์ฯอย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยจัดกิจกรรมในพื้นที่

ส่วนกลางให้มีความหลากหลายเพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า และรวมถึงรักษาฐานลูกค้าที่มีอยู่เดิมภายใต้งบประมาณและแผนการดำเนินงานที่ได้กำหนดไว้

5. การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า (IFRS 16) มาใช้ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี (TAS 17) ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ IFRS 16 มาใช้ดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระคิดลดด้วยอัตราผู้มีส่วนเพิ่ม โดยเริ่มทยอยรับรู้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป
6. กองทุนรวมฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมฯ ต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนลดค่าเช่าเป็นเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า มีผลทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนต่ำกว่ารายได้ที่ได้รับจริงในปี พ.ศ. 2566
7. -ในวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ได้ดำเนินการซื้อคืนในสิทธิการได้รับค่าเช่ารายได้ค่าป้ายโฆษณาบริเวณผนังภายนอกอาคาร โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค จำนวน 9 จุด มูลค่ารวม 12,000,000 บาท โดยกองทุนรวมฯ ได้แจ้งผลการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ไปเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566
8. ในวันที่ 15 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมฯ ได้แจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

### งบกำไรขาดทุน

(หน่วย:ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่า *	956.17	778.52	624.15
รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	14.70	4.44	1.32
รายได้รวม	970.87	782.95	625.47
ค่าใช้จ่ายรวม **	424.99	404.72	339.12
รายได้จากการลงทุนสุทธิ*	545.88	378.23	286.35
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดจากการวัดค่าเงินลงทุน	(61.76)	141.44	(461.66)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	484.13	519.67	(175.31)

\* ปี 2566 กองทุนถือปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี IFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้กองทุนรวมต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่ามีผลทำให้รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 ต่ำกว่ารายได้ที่รับจริงจำนวน 7.83 ล้านบาท ดังนั้น รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 จะเท่ากับ 255.47 ล้านบาท และ 148.12 ล้านบาทตามลำดับ

\*\* รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐาน IFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทุนรวมมีรายได้รวมจากการลงทุนจำนวน 782.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 187.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 24 เมื่อเทียบจากรอบปีบัญชี 2565 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 956.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 98.49 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือจำนวน 14.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.51 ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2566 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 16.81 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 13.00 ในปี 2565 ทั้งนี้อัตรากារปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ทั้งปี 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 96 ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 94 ในปี 2565

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2566 มีจำนวน 424.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับ ร้อยละ 7.36 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 6.72 ในปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาด จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายตามเทศกาลต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับ การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่ารับ และเป็นไปตามงบประมาณและแผนการดำเนินงานที่กำหนดไว้ และการรับรู้ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 262.96 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2566 พบว่า กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 545.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.33 จากรอบปีบัญชี 2565 เนื่องจากกองทุนมีการรับรู้รายได้รวมจากการลงทุนเพิ่มขึ้น 187.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 และมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 20.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 จากปีก่อนหน้า จึงทำให้ผลการดำเนินงานในภาพรวม สำหรับรอบปีบัญชี 2566 เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากไม่นับรวมการรับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่าง ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 7.67 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 492.86 ในปี 2565

ในรอบปีบัญชี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเท่ากับ 484.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 35.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.84 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งในปี 2566 กองทุนรวมมีการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 63.44 ล้านบาท โดยอัตราส่วน ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย สำหรับปี 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 8.38 ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราร้อยละ 8.63 ในปี 2565

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5,679.44 ล้านบาท (ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี) ผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี และสอบทานเป็นรายไตรมาส ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตราร้อยละ 11

**การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร**

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 98.49 ลดลงจากอัตราส่วนร้อยละ 99.43 ในปี 2565 เป็นผลมาจากปี 2566 กองทุนมีการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นในสัดส่วนที่สูงขึ้น ตามทิศทางของดอกเบี้ยขาขึ้น เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 56.23 เพิ่มขึ้นจากอัตราส่วนร้อยละ 48.31 ในปี 2565 เนื่องจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากร้อยละ 51.69 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 43.77 ในปี 2566 ซึ่งเกิดจากกองทุนรวมมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการเบิกจ่ายอยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้

**งบดุล**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	2566	2565	2564
สินทรัพย์รวม	11,714.49	11,731.88	11,533.71
หนี้สินรวม	6,079.03	5,839.16	5,583.43
สินทรัพย์สุทธิ	5,635.46	5,892.73	5,950.28

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 11,714.49 ล้านบาท ลดลง 0.15% จาก 11,731.88 ล้านบาท ในปี 2565 โดยสินทรัพย์รวมดังกล่าวประกอบด้วยเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ในอสังหาริมทรัพย์และตราสารหนี้ระยะสั้น) จำนวน 11,559.54 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 86.61 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 49.49 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 10.34 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 8.46 ล้านบาท (ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16) ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 6,079.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.11% จาก 5,839.16 ล้านบาทในปี 2565 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 5,679.44 ล้านบาท (เกิดจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชี TFRS16) หรือคิดเป็น 4.86% ของหนี้สินรวม เงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 344.71 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.67% ของหนี้สินรวมและหนี้สินอื่นเท่ากับ 54.88 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.90% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 5,635.46 ล้านบาท ลดลง 4.37% จาก 5,892.73 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.6416 บาทต่อหน่วย

**การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.67 เท่า ลดลงจาก 4.54 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 250.84 ล้านบาทเป็น 86.61 ล้านบาท หรือลดลง 65.47%

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4.01 เท่า ลดลงจาก 7.33 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

**งบกระแสเงินสด**

สำหรับปี 2566 กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 577.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งกองทุนรวมมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 577.18 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

- การขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า
- การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินของกองทุนรวมสำหรับปี 2566 เท่ากับ 741.39 ล้านบาท ลดลง 164.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 227.71 เมื่อเทียบกับ 577.23 ล้านบาท ในปี 2565

**ผลตอบแทนกองทุนรวม**

กองทุนรวมมีการประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือผลการดำเนินงาน จำนวน 563.67 ล้านบาท ในปี 2566, จำนวน 640.77 ล้านบาท ในปี 2565 และ จำนวน 354.81 ล้านบาท ในปี 2564 โดยสามารถคำนวณเป็นอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมได้ ดังนี้

ผลตอบแทนกองทุน	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราการจ่ายเงินปันผล *	116.43%	169.41%	-202.39%
อัตราเงินปันผลจ่ายรวมทั้งปี (บาทต่อหน่วย)	1.0644	1.2100	0.6700
อัตราเงินปันผลจ่ายเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นปีนั้น	8.95%	8.18%	4.59%

*หมายเหตุ \* อัตราการจ่ายเงินปันผลคำนวณจากเงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในงวดที่เกี่ยวข้องหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)*

โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในปี 2566 คิดเป็น 116.43% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

**14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต**

กองทุนรวมมีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์คโดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ปล่อยเช่าภายในศูนย์การค้า เพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบของเงินปันผลให้มีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

**ปัจจัยภายใน**

- 1) สาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร และค่าตอบแทนการให้สิทธิในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 มีข้อกำหนดระบุว่าในปี 2570 -2584 กองทุนรวมมีภาระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เพิ่มเติม จำนวน 430 ล้านบาทต่อปี (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี) และภาระค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนการให้สิทธิเพิ่มเติม จำนวน 75.88 ล้านบาทต่อปี (ปรับเพิ่ม 3% ทุกปี) ซึ่งภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจทำให้กำไรสุทธิที่จะนำมาพิจารณาจ่ายปันผลลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวได้สะท้อนอยู่ในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวนแล้ว โดยกองทุนรวมได้แจ้งผู้ประเมินอิสระทำการสอบทานการประเมินมูลค่าเป็นรายไตรมาสเพื่อบันทึกมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวไว้ในงบการเงินของกองทุนรวม

- 2) ข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถระดมทุนเพิ่มเพื่อนำเงินมาใช้ในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ ในการสร้างอัตราผลตอบแทนเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยแหล่งที่มาของเงินทุนนอกจากสภาพคล่องส่วนเกินของกองทุนรวมแล้ว การจัดหาเงินทุนมีเพียงการกู้ยืม โดยกองทุนรวมสามารถกู้ยืมได้ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งทำให้กองทุนรวมมีความคล่องตัวต่ำ

### ปัจจัยภายนอก

- 1) ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการแข่งขันสูง อาทิเช่น การแข่งขันทางด้านราคา มีการใช้งบประมาณในการจัดโปรโมชั่น โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ เพื่อดึงลูกค้ามาใช้บริการ โดยปัจจุบันกองทุนรวม มีทั้งคู่แข่งทางตรง อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าที่กำลังจะเปิดตัวโครงการใหม่บริเวณใกล้เคียง และคู่แข่งทางอ้อม อาทิเช่น ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และ คอมมูนิตีมอลล์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ มีแนวโน้มขยายสาขาหน้าร้านควบคู่กับการพัฒนาช่องทางตลาดออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาโมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ๆ และการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีอย่างแพร่หลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ ท่ามกลางการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการที่เร่งขยายฐานลูกค้าให้กว้างและครอบคลุมมากขึ้น เพื่อหน่วงการเติบโตของรายได้ในระยะยาว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการของกองทุนรวมลดลงได้
- 2) ความวิตกกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมภายนอก-ภายในประเทศ สถานการณ์สงครามที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ นโยบายในการพัฒนาประเทศ และการฟื้นตัวของธุรกิจหลังจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้มาใช้บริการ ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย



15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ตามที่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ  
ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน)



(นายสุทฤต ประชาศรี)  
ผู้ดูแลผลประโยชน์

## เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน

---

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorised Directors for

issue on **20 February 2024**

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวมฯ”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

### วิธีการตรวจสอบ

#### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.7 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ และข้อที่ 7 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,962 ล้านบาท ซึ่งรวมขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 63.47 ล้านบาท แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่าเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะมูลค่าของรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจ และข้อสมมติฐานของบริษัทจัดการฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรม มูลค่าดังกล่าวคำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยการประมาณจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและกระแสเงินสดขาออกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานได้แก่

- อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราการให้เช่าพื้นที่
- ประมาณการรายได้ค่าเช่า รายได้อื่น และค่าใช้จ่าย
- อัตราคิดลด

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของบริษัทจัดการฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าประเมินข้อสมมติฐานและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่า โดยประเมินข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
  - อัตราการเติบโตของค่าเช่าและอัตราการให้เช่าพื้นที่โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
  - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น ค่าใช้จ่าย ตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า
  - อัตราคิดลด ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับสถานะตลาดปัจจุบันซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
- ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันเพื่อตรวจความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกการบัญชี
- ข้าพเจ้าพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวและความเป็นไปได้ของรายการดังกล่าว

จากวิธีการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของผู้บริหารของบริษัทจัดการฯ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่ได้รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

## ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ

## ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวมฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของ บริษัทจัดการฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

**ศนิชา อัครกิตติลาภ**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the Company's Management/Board of Directors/ Authorised Directors for issue on 20 February 2024  
Signed: \_\_\_\_\_  
Name in Print: (.....)  
Title: \_\_\_\_\_

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 17	10,962,442,732	11,030,483,913
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 17	597,101,827	349,584,823
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	86,614,505	250,824,299
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ		46,982,015	47,768,568
ลูกหนี้อื่น		2,510,239	527,830
สินทรัพย์อื่น		10,377,147	10,273,733
รายได้ค่าเช่าค้ำรับ	2	8,461,665	42,421,849
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>11,714,490,130</b>	<b>11,731,885,015</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		8,614,847	8,708,328
เจ้าหนี้อื่น		24,691,403	32,025,774
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		344,708,678	354,534,142
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	5,679,442,732	5,416,483,913
หนี้สินอื่น		21,572,265	27,406,377
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>6,079,029,925</b>	<b>5,839,158,534</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>5,635,460,205</b>	<b>5,892,726,481</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ :</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	10	5,476,621,260	5,633,161,000
กำไรสะสม	11	158,838,945	259,565,481
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>5,635,460,205</b>	<b>5,892,726,481</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.6416	11.1274
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		529,566,100	529,566,100

(นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาค)

กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorized Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พ.ศ. 2566			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เช่า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ เงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)</b>				
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต				
ที่ตั้ง 94 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า	56,822.26 ตารางเมตร	4,990,080,000		
- สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้า	48,791.00 ตารางเมตร	1,036,043,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		42,695,493		
- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า		431,477,675		
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก		20,204,301		
- สิทธิการใช้สินทรัพย์		4,698,428,869		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		11,218,929,338	10,962,442,732	94.83
		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
	วันครบอายุ	บาท	บาท	เงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)</b>				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 50/91/66	14 มีนาคม พ.ศ. 2567	198,983,430	199,178,984	1.72
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 52/91/66	28 มีนาคม พ.ศ. 2567	397,786,432	397,922,843	3.45
รวมพันธบัตร		596,769,862	597,101,827	5.17
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		596,769,862	597,101,827	5.17
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		11,815,699,200	11,559,544,559	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorised Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พ.ศ. 2565			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ เงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)</b>				
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต				
ที่ตั้ง 94 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า	56,822.26 ตารางเมตร	4,990,080,000		
- สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้า	48,791.00 ตารางเมตร	1,046,363,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		42,695,493		
- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า		427,167,936		
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก		18,760,768		
- สิทธิการใช้สินทรัพย์		4,698,428,869		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		11,223,496,066	11,030,483,913	96.93
		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
	วันครบอายุ	บาท	บาท	เงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)</b>				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 1/364/65	5 มกราคม พ.ศ. 2566	54,940,995	54,995,781	0.48
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 45/91/65	9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	144,678,971	144,862,242	1.27
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 50/91/65	16 มีนาคม พ.ศ. 2566	149,669,142	149,726,800	1.32
รวมพันธบัตร		349,289,108	349,584,823	3.07
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		349,289,108	349,584,823	3.07
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		11,572,785,174	11,380,068,736	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7	956,172,178	778,515,221
รายได้ดอกเบี้ย		8,611,942	2,176,440
รายได้อื่น		6,088,883	2,259,215
<b>รวมรายได้</b>		<b>970,873,003</b>	<b>782,950,876</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	8,119,825	8,397,303
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12	1,524,933	1,555,056
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	1,693,550	1,589,862
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	7, 12, 13	92,644,117	87,398,497
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,638,492	1,248,273
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	7	6,806,169	7,113,229
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร		38,038,080	37,977,130
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	7	6,562,207	6,659,860
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน		146,349	54,170
ค่าใช้จ่ายอื่น		3,858,706	1,945,042
ต้นทุนทางการเงิน	9	262,958,819	250,783,797
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>424,991,247</b>	<b>404,722,219</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>545,881,756</b>	<b>378,228,657</b>
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
กำไรจากการขายเงินลงทุน	7	1,680,000	-
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(63,435,492)	141,445,314
<b>รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(61,755,492)</b>	<b>141,445,314</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>484,126,264</b>	<b>519,673,971</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: ( \_\_\_\_\_ )  
 Title: \_\_\_\_\_

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี</b>		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	545,881,756	378,228,657
กำไรจากการขายเงินลงทุน	1,680,000	-
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(63,435,492)	141,445,314
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>484,126,264</b>	<b>519,673,971</b>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	14 (584,852,800)	(577,227,049)
จ่ายคืนทุน	(156,539,740)	-
<b>การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>(257,266,276)</b>	<b>(57,553,078)</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	5,892,726,481	5,950,279,559
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	5,635,460,205	5,892,726,481
	<b>หน่วย</b>	<b>หน่วย</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน</b>		
(มูลค่าหน่วยละ 10.6416 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และเท่ากับ 11.1274 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	529,566,100	529,566,100
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี	529,566,100	529,566,100

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the Company's Management/Board of Directors/ Authorised Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

พ.ศ. 2566

พ.ศ. 2565

	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		484,126,264	519,673,971
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	7	12,000,000	-
รายการขาดทุน(กำไร)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6,7	63,435,492	(141,445,314)
ต้นทุนทางการเงิน	9	262,958,819	250,783,797
กำไรจากการขายเงินลงทุน	7	(1,680,000)	-
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุนตัดจ่าย	6	(7,636,284)	(1,815,310)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	7	(4,309,739)	(4,296,926)
การซื้อเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	(2,289,841,759)	(1,547,773,553)
การขายเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	2,050,000,000	1,200,000,000
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเพิ่มขึ้น	7	(1,443,533)	(2,037,517)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับลดลง		786,553	18,018,926
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(1,982,409)	157,023
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(103,414)	(3,821,670)
รายได้ค่าเช่าค้างรับลดลง		33,960,184	82,155,512
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(93,481)	630,462
เจ้าหนี้อื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(7,334,371)	15,779,095
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าลดลง		(9,825,464)	(26,408,984)
หนี้สินอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(5,834,112)	14,944,459
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		577,182,746	374,543,971
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	10	(156,539,740)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	14	(584,852,800)	(577,227,049)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(741,392,540)	(577,227,049)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>		(164,209,794)	(202,683,078)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		250,824,299	453,507,377
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>		86,614,505	250,824,299
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด:</b>			
รายได้ค่าเช่าค้างรับ		33,960,184	82,155,512

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorised Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวมฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 5,295,661,000 บาท (แบ่งเป็น 529,566,100 หน่วยมูลค่าหน่วยละ 10 บาท) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน โดยมีธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการผลประโยชน์ และมีบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมฯ จัดตั้งโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนรวมฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงาน

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กองทุนรวมฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมฯ ต้องคำนวณรายได้เป็นเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า มีผลทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จต่ำกว่ารายได้ที่รับรู้จริงสำหรับปี พ.ศ. 2566 เนื่องจากกองทุนรวมฯ ได้ให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า ซึ่งหากกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำส่วนลดมารวมคำนวณเป็นเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา รายได้ค่าเช่าและบริการ และกำไรจากการลงทุนสุทธิจะมีจำนวน 990.13 ล้านบาทและ 579.84 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 8.46 ล้านบาท เกิดจากการนำส่วนลดค่าเช่าและบริการที่กองทุนรวมฯ ได้ให้กับผู้เช่าและนำมาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

พ.ศ. 2566

ล้านบาท

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกิดขึ้นจริง

990.13

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16

(33.96)

รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังการปรับปรุงตาม TFRS 16

956.17

กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุงตาม TFRS 16

579.84

กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังการปรับปรุงตาม TFRS 16

545.88

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorised Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

### 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมฯ ได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

#### การแปลงสภาพกองทุน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้แปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และมีมติอนุมัติแผนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ โดยทางบริษัทจัดการจะดำเนินยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมฯต่อไป อย่างไรก็ตามงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 ยังคงจัดทำภายใต้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง (หมายเหตุ 19)

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยที่จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก



#### 4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

###### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้อาศัยค่ารับและลูกหนี้อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากไม่มีอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน จะใช้อัตราผลตอบแทนที่สถาบันการเงิน (Market Maker) เสนอซื้อ ในกรณีที่ไม่มีอัตราผลตอบแทนดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะประมาณราคายุติธรรมโดยใช้หลักเกณฑ์ตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนประกาศกำหนด

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งกองทุนรวมฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

###### การด้อยค่า

ข้อกำหนดทางบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่า ทำให้กองทุนรวมฯ ต้องพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทุนรวมฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้รายได้อาศัยค่ารับตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อชำระชำระของลูกหนี้

#### 4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

##### 4.1 สิทธิทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

###### สัญญาเช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสิทธิทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสิทธิทรัพย์สิทธิการเช่า และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน

โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กองทุนรวมฯ แสดงสิทธิทรัพย์สิทธิการเช่าเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาสิทธิทรัพย์สิทธิการเช่า

สิทธิทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของค่าเช่าจ่าย ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าเช่าคงที่สุทธิด้วยเงินคงจ่าย
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กองทุนรวมฯ จะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กองทุนรวมฯ คาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

กองทุนรวมฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งเป็นอัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืม เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สิทธิทรัพย์สิทธิการเช่าจะรับรู้ด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของ หนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับสภาพสิทธิทรัพย์

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.2 การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมถูกบวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ บัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่เข้ามา และไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

กองทุนรวมฯ รับรู้ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนรวมฯ จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการต่อจ่ายของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับได้เปิดเผยในหมายเหตุ 4.1

**4** สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

**4.5** การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยต้องรับรู้ตามเกณฑ์อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

**4.6** ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ นี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

**4.7** ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

**เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

ในส่วนของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งประมาณการจากระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและกระแสเงินสดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 11 ต่อปี

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป  
 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุนรวมฯ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สิน  
 ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลง	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
	ตามอัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	83,928,144	-	2,656,361	86,584,505
พันธบัตร	-	597,101,827	-	597,101,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,679,442,732	-	5,679,442,732

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลง	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
	ตามอัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	248,787,262	-	2,007,037	250,794,299
พันธบัตร	-	349,584,823	-	349,584,823
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,416,483,913	-	5,416,483,913

5 ความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนรวมฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีตเงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

5.3 การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	349,584,823	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,289,841,759	1,547,773,553
ตัดจำหน่ายส่วนลดรับ	7,636,284	1,815,310
ครบกำหนด	(2,050,000,000)	(1,200,000,000)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	38,961	(4,040)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	<u>597,101,827</u>	<u>349,584,823</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorised Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บางส่วน รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร (โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 7,583 ตารางเมตร) และพื้นที่ผืนง ภายนอกอาคารของโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่น ระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (รวมระยะเวลา 20 ปี 1 เดือน 7 วัน) โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตาม สัญญาเช่า ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,536.44 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมพื้นที่ใช้ประโยชน์ปัจจุบันจาก การลงทุนครั้งแรก รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง จำนวน 47,697.94 ตารางเมตร (โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตร) ออกหา ประโยชน์

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2555 กองทุนรวมฯ ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร และพื้นที่ผืนงภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต รวมถึงทรัพย์สินอื่นใด ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารสิ่งปลูกสร้างออกใช้ หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึงปี พ.ศ. 2584) และลงทุนเพิ่มในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 992.27 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี สิ้นสุดปี พ.ศ. 2584 ด้วยมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ซึ่งชำระเมื่อวันที่ลงนามในสัญญา เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึงปี พ.ศ. 2584 กองทุนรวมฯ ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิในการนำพื้นที่ออกหาประโยชน์ จำนวน 430 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ 75.88 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามลำดับ และ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี

เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมพื้นที่ใช้ประโยชน์ปัจจุบัน รวมเนื้อที่ ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,791.00 ตารางเมตร (โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร) ออกหาประโยชน์

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงการขายคืนสิทธิการเช่าพื้นที่โฆษณากับบริษัท รังสิต พลซ่า ในฐานะเจ้าของอาคารโครงการฯ โดยกองทุนรวมฯ ได้ทำการส่งมอบพื้นที่โฆษณา รวม 9 จุด เป็น จำนวนเงิน 12 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงการส่งมอบคืนพื้นที่และชดเชยรายได้ ในวันที่ 17 ธันวาคม 2561

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the Company's Management/Board of Directors/ Authorized Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ในระหว่างปีพ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เท่ากับ 5,283 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 5,614 ล้านบาท) และภายหลังการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกบวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับดังกล่าว ทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 รวมเท่ากับ 10,962 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 11,030 ล้านบาท) และทำให้มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 63.47 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 141.45 ล้านบาท) ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการเคลื่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	11,030,483,913	10,882,700,116
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,309,739	4,296,926
ลดลงระหว่างปี	(10,320,000)	-
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก	1,443,533	2,037,517
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(63,474,453)	141,449,354
ยอดคงเหลือสิ้นปี	<u>10,962,442,732</u>	<u>11,030,483,913</u>

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น(ลดลง) บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(292,000,000)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	324,000,000
อัตรการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	123,000,000
อัตรการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	ลดลง ร้อยละ 1	(112,000,000)



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	956,172,178	778,515,221
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	92,644,117	87,398,497
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	6,806,169	7,113,229
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	38,038,080	37,977,130
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	6,562,207	6,659,860
มูลค่าจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	12,000,000	-

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

รายการ	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	30,000	-	30,000	-
เงินฝากกระแสรายวัน	2,656,361	-	2,007,037	-
เงินฝากออมทรัพย์	83,928,144	0.55 - 0.60	248,787,262	0.325 - 0.350
รวม	<u>86,614,505</u>		<u>250,824,299</u>	

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

9 หนี้สินตามสัญญาเช่า

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายการที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า	9,409,035,142	9,409,035,142
หัก ต้นทุนทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(3,729,592,410)	(3,992,551,229)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	5,679,442,732	5,416,483,913

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ต้นทุนทางการเงิน	262,958,819	250,783,797
รวมต้นทุนทางการเงิน	262,958,819	250,783,797

ไม่มีกระแสเงินสดจ่ายออกในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

การเปลี่ยนแปลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	ลงทุน	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	529,566,100	5,633,161,000
หัก การลดเงินทุนจดทะเบียน	-	(156,539,740)
ยอดคงเหลือปลายปี	529,566,100	5,476,621,260

กองทุนรวมฯ ได้ประกาศจ่ายเงินคืนทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2566 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.1451 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 76.84 ล้านบาท และครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.1505 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 79.70 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้ยื่นขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 และ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามลำดับ สำนักงานฯ ได้รับทราบการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2566 และ 11 มกราคม พ.ศ. 2567 ตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

11 กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	9,697,180,355	9,318,951,698
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจากเงินลงทุนสะสม	(193,065,520)	(334,510,834)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนสะสม	40,035	40,035
<u>หัก</u> การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสะสม	(9,244,589,389)	(8,667,362,340)
ยอดคงเหลือต้นปี	259,565,481	317,118,559
<u>บวก</u> กำไรจากการลงทุนสุทธิ	545,881,756	378,228,657
<u>บวก</u> กำไรจากการขายเงินลงทุน	1,680,000	-
<u>บวก(หัก)</u> กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(63,435,492)	141,445,314
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(584,852,800)	(577,227,049)
ยอดคงเหลือปลายปี	158,838,945	259,565,481

12 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทุน โดยมีธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน  
 โดยบริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน  
 หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

**ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.135 ต่อปี  
 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ  
 กำหนดโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12 ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

**ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์**

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.025 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นต้น

**ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.032 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าหน่วยลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

**ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวมฯ
- 2) ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน และร้อยละ 4 ของยอดค่าเช่ารายวัน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

13 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ  
 กรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุนรวมฯ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม  
 พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	นโยบายกำหนดราคา
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24,582,284	15,988,745	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	92,644,117	87,398,497	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	3,588,141	3,206,295	อัตราตลาด
มูลค่าจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	12,000,000	-	ตามบันทึกข้อตกลง
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,119,825	8,397,303	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการ  
 ที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	985,116	1,628,271
ลูกหนี้อื่น	569,630	133,244
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,296,008	7,370,691
เจ้าหนี้อื่น	20,403,610	20,720,004
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	690,438	717,838

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในระหว่างปีกองทุนรวมฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

วันประกาศ จ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตรา		
		ต่อหน่วย บาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท	พ.ศ. 2565 ล้านบาท
14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	0.2200	-	116.50
17 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.2600	-	137.69
15 สิงหาคม พ.ศ. 2565	1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.2800	-	148.28
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2565	0.3300	-	174.76
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.3400	180.05	-
15 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.3500	185.35	-
15 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.2049	108.51	-
13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2566	0.2095	110.94	-
			<u>584.85</u>	<u>577.23</u>

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อและการขายเงินลงทุน

กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุน  
 ในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 4,356.15 ล้านบาท และ 2,752.07 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 74.92 และร้อยละ  
 45.69 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์  
 ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นข้อมูลจำแนกตามส่วนงานเหมือนกับตัวเลข  
 ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดย  
 รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า  
 กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่ง  
 แนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มี  
 สภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มี  
 สภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละ  
 สถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรม  
 นั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า  
 ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1: ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่าง  
 เดียวกัน  
 ข้อมูลระดับ 2: ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1 ทั้งที่สามารถสังเกตได้โดยตรง  
 (ได้แก่ ข้อมูลราคา) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือ  
 หนี้สินนั้น  
 ข้อมูลระดับ 3: ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูล  
 ที่ไม่สามารถสังเกตได้)

**31 ธันวาคม พ.ศ. 2566**

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	10,962,442,732	10,962,442,732
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	597,101,827	-	597,101,827
รวม	-	597,101,827	10,962,442,732	11,559,544,559

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
 Company's Management/Board of Directors/  
 Authorised Directors for  
 issue on 20 February 2024  
 Signed: \_\_\_\_\_  
 Name in Print: (.....)  
 Title: \_\_\_\_\_

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (ต่อ)

**31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	11,030,483,913	11,030,483,913
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	349,584,823	-	349,584,823
รวม	-	349,584,823	11,030,483,913	11,380,068,736

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ได้แก่ พันธบัตร  
 ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมโดยอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย  
 ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทจัดการฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญประเมินมูลค่าอิสระ  
 (“ผู้ประเมินอิสระ”) โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์  
 ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์  
 ที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการ  
 รายงานทางการเงิน บริษัทจัดการฯ จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ  
 บริษัทจัดการฯ สอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชีซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงาน  
 ของกองทุนรวมฯ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณา  
 จากรายได้ (Income approach) ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึง  
 ค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น  
 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและ  
 ปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 11 ต่อปี การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้ข้อมูลที่มี  
 นัยสำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมถูกบวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่า  
 ตามบัญชีภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชี



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

These financial statements are authorized by the  
Company's Management/Board of Directors/  
Authorised Directors for

issue on 20 February 2024

Signed: \_\_\_\_\_

Name in Print: (.....)

Title: \_\_\_\_\_

**18 การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

**19 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน**

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค("กองทุนรวม") ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และมติอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการยื่นข้อมูลเพื่อนำส่งสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อพิจารณา

เอกสารแนบ 3  
สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุน  
จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ

---

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เลขที่ 94  
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประจักษ์ศิลปชัย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

## บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินที่ประเมิน

สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เลขที่ 94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประจักษ์ศิลปชัย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย



### ผู้ว่าจ้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค เลขที่ 175 อาคารสารคดีห้าเวร ชั้นที่ 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

### ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน

ผู้ว่าจ้าง

### วัตถุประสงค์ของการประเมิน

เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### กรรมสิทธิ์การถือครอง

สิทธิการเช่าระยะยาว รวมระยะเวลาการเช่าทั้งหมดประมาณ 35 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ประเมิน ประมาณ 18 ปี

### หลักเกณฑ์การประเมิน

มูลค่าตลาด ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### เจ้าของกรรมสิทธิ์

บริษัท พัฒนาสิน จำกัด

### ประเภทเอกสารสิทธิ

โฉนดที่ดิน

### การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

ซีบีอาร์อีมีได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดิน ในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ เลขที่อ้างอิง I231082001-3 ที่ซีบีอาร์อีมีจัดทำเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566

### รายละเอียดเอกสารสิทธิ

#### เลขที่เอกสารสิทธิ

310 (บางส่วน) และ 92118

#### เลขที่ดิน

1 (บางส่วน) และ 99

#### หน้าสำรวจ

310 (บางส่วน) และ 268

#### เนื้อที่ดิน

- เนื้อที่ดินทั้งหมดซึ่งถือครองภายใต้เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 310 และ 92118 คือ 117 ไร่ 3 งาน 51.5 ตารางวา หรือประมาณ 188,606.00 ตารางเมตร
- เนื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ครอบครองภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต คือ 106 ไร่ 9.5 ตารางวา หรือประมาณ 169,638.00 ตารางเมตร

### การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน

เฉพาะสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน อ้างอิงสำเนาสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2549 และสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2549 ได้ทำการจดทะเบียนนิติกรรมเช่าที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“ผู้เช่า”) กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และสัญญาเช่าที่ดินฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2555 ได้ทำการจดทะเบียนนิติกรรมเช่าที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2555 ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“ผู้เช่า”) ได้ตกลงต่อระยะเวลาเช่าที่ดินออกไปอีก 15 ปี จากสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2549 โดยมีกำหนดสิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584 เพื่อประกอบกิจการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตเช่าพื้นที่ในอาคารในโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เลขที่ 94  
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประจักษ์ศิลปชัย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

**สมมติฐาน**

ซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย ซีบีอาร์อีได้ระบุสมมติฐานการประเมินทั้งหมดไว้ในหัวข้อ 1.4 และ 10.4

- บริษัทฯ ได้นำสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือประมาณ 18 ปี ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับเฉพาะข้อมูลสรุปสัญญาเช่าพื้นที่จากผู้ว่าจ้างเท่านั้น มิได้รับสำเนาหรือตรวจสอบสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเต็มของผู้เช่าทั้งหมด สำหรับการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่ารายละเอียดสรุปสัญญาเช่าพื้นที่ ประกอบด้วย พื้นที่เช่า วันเริ่มต้นและสิ้นสุดสัญญาเช่า ค่าเช่ารายเดือน และเงื่อนไขการปรับค่าเช่า ที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้างนั้นมีความถูกต้องและไม่คลาดเคลื่อนจากสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเต็ม

- บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ ปราศจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นภาษีโรงเรือน

- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักรอุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

- ซีบีอาร์อีได้นำคำตอบแทนเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ค่าตอบแทนสิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และคำตอบแทนค่าเช่าพื้นที่เสริมและการให้สิทธิเสริมค้างชำระ มาเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินในครั้งนี้ โดยอ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2555 สำเนาสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และสำเนานั่งสิทธิ์ข้อตกลง (Side Letter) เรื่อง ข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่าพื้นที่เช่าเสริมและคำตอบแทนการให้สิทธิเสริม ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดแจ้งไว้ในหัวข้อ 5.2 และ 5.3 โดยผลรวมคำตอบแทนตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 9,409,035,183 บาท ถือว่าเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และมูลค่าสุทธิหลังจากปรับด้วยมูลค่าตลาดที่ร้อยละ 11 เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,118,190,711 บาท

**มูลค่าทรัพย์สิน**

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี (วิธีรายได้) **5,283,000,000+ บาท (ห้าพันสองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

*หมายเหตุ* - มูลค่าตลาดทรัพย์สินฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 โดยบริษัทฯ ได้ใช้วิธีคิดกระแสเงินสดคิดลดเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ตามที่ได้ตกลงกับผู้ว่าจ้าง

- มูลค่าตลาดทรัพย์สินฯ (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด): **4,900,000,000- บาท (สี่พันเก้าร้อยล้านบาทถ้วน)**

- ภายใต้เงื่อนไขและสมมติฐานการประเมิน



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เลย์ 94  
กำหนดวงแผนดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

## ข รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ข วิธีรายได้ – การวิเคราะห์กระแสเงินสด

ส่วนที่ 1 - สมมติฐานประเมิน

รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน

ประเภททรัพย์สิน

พื้นที่สิทธิการเช่า

พื้นที่โครงการรวม<sup>(1)</sup>

พื้นที่ของหน่วยลงทุน

ก. ชั้นที่ 1 ถึง 4

- ผู้เช่าหลัก

- แวดล อีทีเอช

- ฟิตเนส เซลติก

- ผู้เช่าร้านค้าย่อย

- ชั้น B

- ชั้น G

- ชั้น 1

- ชั้น 2

- ชั้น 3

- ATM

รวมพื้นที่ทั้งหมด

สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

พาณิชย์ - พื้นร้านค้า

สิทธิการเช่าระยะเวลาเฉลี่ย 18 ปี

498,269.04 ตารางเมตร

105,073.26 ตารางเมตร

ผู้เช่ารายอื่น

% ของรายอื่น

53,929.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

56,999.28

สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ประมาณการรายได้จากผู้เช่าและผู้เช่าปลีกและผู้เช่ารายอื่นและผู้เช่าปลีกและผู้เช่ารายอื่น

ก. ผู้เช่าหลัก - เมเจอร์ อีทีเอช

1 ต.ค. 2566 - 31 ส.ค. 2566

0 2567 ถึง 31 ส.ค. 2584

ข. ผู้เช่าหลัก - ฟิตเนส เซลติก

1 ต.ค. 2566 - 31 ส.ค. 2566

1 ต.ค. 2566 - 31 ส.ค. 2567

1 ต.ค. 2567 - 31 ส.ค. 2568

1 ต.ค. 2568 ถึง 31 ส.ค. 2584

ค. ผู้เช่าร้านค้าย่อย (ค่าเช่าหลัก)

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ง. ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ของชำรายวัน)

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

จ. ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ค่าเช่าหลัก)

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ฉ. ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ของชำรายวัน)

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ช. ผู้ ATM

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่

ผู้เช่าหลัก

เมเจอร์

อีทีเอช

0 2567

0 2568

0 2569

0 2570

0 2571 ถึง 31 ส.ค. 2584

ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ค่าเช่าหลัก)

0 2567

0 2568

0 2569

0 2570

0 2571 ถึง 31 ส.ค. 2584

ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ของชำรายวัน)

0 2567

0 2568

0 2569

0 2570

0 2571 ถึง 31 ส.ค. 2584

ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ค่าเช่าหลัก)

0 2567

0 2568

0 2569

0 2570

0 2571 ถึง 31 ส.ค. 2584

ผู้เช่าร้านค้าปลีก (ของชำรายวัน)

0 2567

0 2568

0 2569

0 2570

0 2571 ถึง 31 ส.ค. 2584

สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (ต่อ)

ประมาณการรายได้ขั้นสูง

ก. รายได้จากผู้เช่ารายวัน พื้นที่ส่วนร่วมบริการขาย และพื้นที่จอดรถยนต์จำกัดไม่มี

0 2567

0 2568

0 2569

0 2570 ถึง 31 ส.ค. 2584

ข. รายได้จากโฆษณา (ป้ายโฆษณาอาคาร บัญชีโฆษณาอาคาร และสิ่งอื่นๆ)

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ค. รายได้อื่นๆ

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

สมมติฐานเกี่ยวกับรายจ่าย

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ก. ค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไป

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ข. ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ค. ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ง. ค่าคงที่ขั้นสูง

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน

ก. ค่าธรรมเนียมพิเศษ

0 2567 ถึง 31 ส.ค. 2584

ข. ค่าธรรมเนียมบริการของสิทธิการเช่า

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ค. ค่าใช้จ่ายประกันภัย

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

ง. ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมสำนักงาน

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

จ. ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง<sup>(2)</sup>

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ย

0 2567

0 2568

0 2569 ถึง 31 ส.ค. 2584

0 2570

0 2571 ถึง 31 ส.ค. 2584

0 2572

0 2573

0 2574

0 2575

0 2576

0 2577

0 2578

0 2579

0 2580

0 2581

0 2582

0 2583

0 2584

0 2585

0 2586

0 2587

0 2588

0 2589

0 2590

0 2591

0 2592

0 2593

0 2594

0 2595

0 2596

0 2597

0 2598

0 2599

0 2600

0 260

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค จีดีดี เลขที่ 94  
ราชพฤกษ์แอนด์นันทาลัย 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลทรายปัด อำเภอดุสิต จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

งบกำไร - งบขาดทุน

งบกำไร - งบขาดทุน	2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		2583		2584	
	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2	1.1.1	1.1.2		
กำไรสุทธิ	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
<p><b>ก. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ข. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ค. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ง. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>จ. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ฉ. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ช. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ซ. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ด. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ต. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ถ. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ค. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>ข. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>บ. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				
<p><b>อ. กำไรสุทธิ - งบกำไรสุทธิ</b></p> <p>กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p> <p>1) กำไรสุทธิ (บาท)</p> <p>2) กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</p>																																				





รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค ฝั่งซีต เลขที่ 94  
ภาคหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

รหัสบัญชี บัญชี	ชื่อรายการบัญชี (ตามบัญชี) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582	
		1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1	1.0.0.1	31.0.0.1
รายได้		141,500,000	169,600,000	178,080,000	183,825,072	188,325,072	194,592,824	200,430,409	206,443,527	212,636,833	219,015,938	226,886,416	232,354,009	239,224,629	246,964,388	253,969,499	261,516,484	269,361,978	277,442,838														
กำไรสุทธิ		4,200,000	4,300,000	4,429,000	4,581,870	4,698,720	4,839,981	4,984,879	5,134,425	5,288,458	5,447,111	5,610,825	5,779,840	5,952,206	6,134,629	6,326,499	6,528,136	6,739,266	6,959,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	6,960,286	
กำไรสุทธิ		8,100,000	8,300,000	8,485,026	8,637,544	8,786,320	8,937,261	9,103,368	9,283,000	9,475,896	9,681,022	9,897,650	10,125,880	10,365,412	10,616,658	10,879,997	11,155,533	11,443,269	11,743,214	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	12,055,550	
กำไรสุทธิ		19,726,464	19,880,036	20,982,567	21,987,494	22,624,100	23,096,971	23,535,213	24,179,816	25,216,037	26,261,759	27,009,945	27,574,680	28,094,833	28,572,188	29,012,188	29,414,180	29,788,452	30,135,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	
กำไรสุทธิ		19,726,464	19,880,036	20,982,567	21,987,494	22,624,100	23,096,971	23,535,213	24,179,816	25,216,037	26,261,759	27,009,945	27,574,680	28,094,833	28,572,188	29,012,188	29,414,180	29,788,452	30,135,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000	30,455,000		
กำไรสุทธิ		1,050,037,714	1,066,369,826	1,110,836,728	1,132,874,609	1,206,661,978	1,234,219,504	1,281,546,996	1,316,666,097	1,348,578,950	1,400,288,003	1,440,832,211	1,473,537,338	1,500,036,915	1,574,120,834	1,610,077,156	1,671,810,159	1,718,981,528	1,759,271,971														
กำไรสุทธิ		78,000	80,000	82,400	84,872	87,418	90,041	92,742	95,524	98,390	101,342	104,382	107,513	110,739	114,061	117,483	121,007	124,637	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	128,377	
กำไรสุทธิ		41,500,000	42,750,000	44,032,500	45,353,476	46,714,076	48,115,502	49,558,267	51,043,736	52,573,109	54,146,421	55,763,054	57,422,428	59,123,998	60,868,278	62,655,899	64,487,400	66,363,515	68,284,888	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	70,252,172	
กำไรสุทธิ		6,700,000	6,900,000	7,089,000	7,268,598	7,438,720	7,609,476	7,781,869	7,956,011	8,132,914	8,312,586	8,494,937	8,679,976	8,867,712	9,058,144	9,251,272	9,447,106	9,645,646	9,846,890	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	10,050,848	
กำไรสุทธิ		23,693,774	24,088,108	24,485,048	24,884,247	25,285,820	25,690,889	26,100,461	26,514,546	26,933,146	27,356,261	27,783,891	28,216,044	28,652,720	29,093,918	29,539,640	29,990,887	30,447,660	30,909,969	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	31,377,814	
กำไรสุทธิ		31,601,131	31,991,059	32,384,852	32,782,238	33,183,280	33,588,089	34,006,564	34,438,814	34,884,945	35,345,067	35,810,180	36,289,294	36,782,418	37,289,652	37,811,106	38,346,880	38,896,984	39,461,528	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	40,040,612	
กำไรสุทธิ		7,481,170	7,533,304	7,585,438	7,637,572	7,689,706	7,741,840	7,793,974	7,846,108	7,898,242	7,950,376	7,999,510	8,050,644	8,101,778	8,152,912	8,204,046	8,255,180	8,306,314	8,357,448	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	8,408,582	
กำไรสุทธิ		1,080,000	1,010,000	1,642,200	1,676,614	1,708,346	1,742,716	1,777,070	1,813,121	1,849,864	1,887,317	1,925,469	1,964,321	2,003,973	2,044,425	2,085,677	2,127,729	2,170,581	2,214,233	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	2,258,685	
กำไรสุทธิ		122,504,076	122,281,544	117,329,386	141,590,056	131,426,559	118,864,985	132,219,552	131,739,007	129,874,302	114,177,884	142,133,854	139,808,286	150,517,856	154,438,722	151,182,885	170,464,174	168,179,519	164,615,441														
กำไรสุทธิ		827,033,838	848,088,272	903,897,842	1,031,324,603	1,080,241,438	1,118,414,519	1,149,734,433	1,186,722,088	1,216,744,847	1,256,111,018	1,298,488,627	1,333,731,692	1,373,919,956	1,419,862,117	1,468,484,201	1,501,956,386	1,551,820,912	1,594,666,532														
กำไรสุทธิ		88.3%	88.5%	89.4%	87.9%	89.6%	89.4%	90.4%	89.6%	90.4%	89.7%	90.1%	89.2%	89.4%	89.2%	89.4%	89.6%	89.2%	89.6%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%		
กำไรสุทธิ		22,383,827	22,781,101	23,910,421	24,899,807	26,187,511	26,912,680	27,725,481	28,614,064	29,432,736	30,322,138	31,243,016	32,190,429	33,164,459	34,212,470	35,286,846	36,392,846	37,469,951	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	38,511,924	
กำไรสุทธิ		2,243,500	2,476,000	2,884,000	3,391,500	4,028,000	4,826,000	5,897,500	7,261,000	8,969,000	11,071,000	13,621,000	16,671,000	20,271,000	24,471,000	29,341,000	34,941,000	41,341,000	48,601,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	56,801,000	
กำไรสุทธิ		8,440,000	8,670,800	8,884,216	9,040,300	9,208,800	9,389,100	9,571,400	9,755,700	9,942,000	10,130,300	10,320,600	10,512,900	10,707,200	10,903,500	11,101,800	11,302,100	11,504,400	11,708,700	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	11,915,000	
กำไรสุทธิ		10,560,377	10,862,898	11,168,267	11,478,740	12,086,620	12,242,105	12,515,460	12,844,661	13,241,769	13,714,876	14,268,983	14,909,122	15,634,200	16,444,278	17,340,356	18,324,434	19,398,512	20,564,590	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	21,824,668	
กำไรสุทธิ		47,348,504	47,591,600	48,836,906	49,970,453	51,615,237	52,679,563	54,003,544	55,293,129	56,547,677	57,677,433	58,674,560	59,662,471	61,251,628	62,445,966	63,362,962	64,011,759	64,408,556	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	64,555,353	
กำไรสุทธิ		880,185,135	896,496,672	944,660,438	981,454,100	1,033,626,182	1,062,734,956	1,094,722,899	1,131,433,960	1,163,364,971	1,198,433,585	1,239,523,996	1,273,768,581	1,312,267,431	1,357,196,246	1,395,511,308	1,433,526,360	1,503,376,542	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	1,546,493,214	
กำไรสุทธิ		83.8%	84.1%	85.0%	83.7%	85.7%	85.7%	86.1%	85.3%	85.3%	85.4%	85.3%	85.6%	85.0%	85.4%	85.2%	85.3%	85.7%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%		
กำไรสุทธิ		880,185,135	896,496,672	944,660,438	981,454,100	1,033,626,182	1,062,734,956	1,094,722,899	1,131,433,960	1,163,364,971	1,198,433,585	1,239,523,996	1,273,768,581	1,312,267,431	1,357,196,246	1,395,511,308	1,433,526,360	1,503,376,542	1,546,493,214														
กำไรสุทธิ		880,185,135	896,496,672	944,660,438	981,454,100	1,033,62																											









### สรุปสมมติฐานสำคัญที่ผู้ประเมินใช้ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม”) ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สิน “สิทธิการเช่าศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (บางส่วน)” และได้นำส่งเล่มรายงานการประเมินค่ามายังบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ในวันนี้ บริษัทจัดการจึงได้จัดทำสรุปรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินได้ดังนี้

#### 1. การประมาณการรายได้ (อายุสัญญาเช่าสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584)

1.1 พื้นที่เช่า (Rentable areas)		
	ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฯ	พื้นที่ที่ขายได้*
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
1.1.1 ผู้เช่ารายย่อย (Shops)		
<b>รวมพื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (Shops)</b>	<b>49,541.58</b>	<b>47,349.02</b>
1.1.2 ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor)		
1.1.2.1) EGV	4,540.68	4,540.68
1.1.2.2) Fitness First	2,740.00	2,740.00
<b>รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลัก (Mini Anchor)</b>	<b>7,280.68</b>	<b>7,280.68</b>
1.1.3 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ที่ก่อให้เกิดรายได้ไม่น้อยกว่า 8,709.92 ตรม. (เช่น ATM, Kiosk, Promotion, Vending และ Cart)	8,709.92	8,912.46
1.2 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ไม่ก่อให้เกิดรายได้ 40,081.08 ตรม.	40,081.08	n.a.
<b>รวมพื้นที่ส่วนกลาง (Common areas)</b>	<b>48,791.00</b>	
<b>รวมพื้นที่ทั้งหมด</b>	<b>105,613.26</b>	

หมายเหตุ: \* พื้นที่ที่ขายได้เป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 พ.ย. 2566 (อ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่า ณ เดือน พ.ย. 2566)

1.2 อัตราค่าเช่า (Rental rate):

1.2.1) พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (Shop)	=	1. ผู้เช่าประเภทกำหนดอัตราค่าเช่า(Fixed) - ชั้น B ปีที่ 1 อัตรา 1,300.00 บาท/ตรม. - ชั้น G ปีที่ 1 อัตรา 1,450.00 บาท/ตรม. - ชั้น 1 ปีที่ 1 อัตรา 1,500.00 บาท/ตรม. - ชั้น 2 ปีที่ 1 อัตรา 1,700.00 บาท/ตรม. - ชั้น 3 ปีที่ 1 อัตรา 850.00 บาท/ตรม. ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%  2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP) - อัตรา 850.00 บาท/ตรม. ปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%
1.2.2) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor)	=	อ้างอิงตามสัญญาเช่า
1.2.3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	=	1. ผู้เช่าประเภทร้านค้าขนาดเล็ก (Fixed) - ชั้น B ปีที่ 1 อัตรา 2,850.00 บาท/ตรม. - ชั้น G ปีที่ 1 อัตรา 1,650.00 บาท/ตรม. - ชั้น 1 ปีที่ 1 อัตรา 3,000.00 บาท/ตรม. - ชั้น 2 ปีที่ 1 อัตรา 2,150.00 บาท/ตรม. - ชั้น 3 ปีที่ 1 อัตรา 2,200.00 บาท/ตรม. ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%  2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP) - อัตรา 1,400.00 บาท/ตรม. ปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.0%
1.2.4) ผู้เช่าประเภทตู้ ATM		อัตรา 19,000.00 บาท/ตรม. ปรับเพิ่มในปีที่ 2= 2.0%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 2.0%
1.2.5) รายได้อื่น ๆ :		รายได้ค่าเช่า = 161,500,000 บาท,
1. ผู้เช่าพื้นที่แสดงสินค้า (Promotion Area) ผู้เช่าพื้นที่ ชั่วคราว(Temporary) และ ตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ(Vending Machine)		ปีที่ 2 ค่าเช่า = 169,600.00 บาท ปรับเพิ่มในปีที่ 3= 5.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
2. ผู้เช่าประเภทพื้นที่ป้ายโฆษณา (Display)		รายได้ค่าเช่า = 4,240,000 บาท, ปีที่ 2 รายได้ค่าเช่า 4,300,000 บาท และ ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปีเริ่มตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 3. รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | อัตราเฉลี่ยประมาณ 2.30% ของรายได้รวมจากพื้นที่ให้เช่าตลอดอายุประมาณการ   |
| 4. อื่น ๆ                           | 0.5% ของรายได้รวมจากพื้นที่ให้เช่า<br>ปีที่ 2 = 5,150,000 บาท และปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปีเริ่มตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป<br><u>หมายเหตุ:</u> ประมาณการกระแสเงินสดรับในปี 2567<br>(ปีที่ 1 = คำนวณในช่วงระยะเวลา 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2567) |

1.3 อัตราการเช่า (Occupancy rate):

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| 1.3.1) พื้นที่เช่ารายย่อย (Shop)     | = | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าประเภทกำหนดอัตราค่าเช่า (Fixed) <ul style="list-style-type: none"> <li>- ชั้น B ปีที่ 1 = 98%, ปีที่ 2 = 99%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</li> <li>- ชั้น G ปีที่ 1 = 96%, ปีที่ 2 = 97%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</li> <li>- ชั้น 1 ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</li> <li>- ชั้น 2 ปีที่ 1 = 99.90%, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</li> <li>- ชั้น 3 ปีที่ 1 = 92%, ปีที่ 2 = 93% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 95%</li> </ul> </li> <li>2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP) <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 เป็นต้นไป = 100%, ปีที่ 2 เป็นต้นไป 98%</li> </ul> </li> </ol>  |
| 1.3.2) พื้นที่เช่าหลัก (Mini Anchor) | = | 100% คงที่ตลอดประมาณการ   |
| 1.3.3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) | = | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าประเภทกำหนดอัตราค่าเช่า (Fixed) <ul style="list-style-type: none"> <li>- ชั้น B ปีที่ 1 = 97%, ปีที่ 2 = 98%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</li> <li>- ชั้น G ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 98%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป 98%</li> <li>- ชั้น 1 ปีที่ 1 = 95%, ปีที่ 2 = 97% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%</li> <li>- ชั้น 2 ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 99% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 99%</li> <li>- ชั้น 3 ปีที่ 1 = 96%, ปีที่ 2 = 97% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%</li> </ul> </li> <li>2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP) <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 = 100%, ปีที่ 2 = 98%</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 98% คงที่ตลอดประมาณการ</li> </ul> </li> <li>3. ผู้เช่าประเภทตู้ ATM <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 = 44%, ปีที่ 2 = 44%</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 44% คงที่ตลอดประมาณการ</li> </ul> </li> </ol> |

## 2. การประมาณการค่าใช้จ่าย

### 2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.1.1 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Property Repair & Maintenance Expense)	= ในปีที่ 1 = 6,700,000.00 บาท, ในปีที่ 2 = 6,900,000.00 บาท, ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 1.00%
2.1.2 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย (Marketing Expense)	= ในปีที่ 1 = 41,500,000.00 บาท , ในปีที่ 2 = 42,750,000.00 บาท, ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.00%
2.1.3 ค่าบริหารงานทั่วไป (General Expense)	= ในปีที่ 1 = 78,000.00 บาท, ในปีที่ 2 = 80,000.00 บาท, ปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 3.00%
2.1.4 ค่าคอมมิชชั่น (Property Commission Fee)	= อ้างอิงตามสัญญา
2.1.5 Property Rental Collection Fee	= 3.00% ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ
2.1.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	= 0.15% ของรายได้รวม ปีที่ 2 = 1,610,000.00 บาท และปรับเพิ่มในปีที่ 3 เป็นต้นไป = 2%

### 2.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน

2.2.1 Property Incentive Fee	= 2.35% ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานไม่รวม Rental collection fee หักด้วย Insurance premium
2.2.2 Property Management Fee	= 0.15% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
2.2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	= อ้างอิงจากค่าเบี้ยประกันภัยของกองทุนรวม โดยกำหนดค่าเบี้ยในปีที่ 1 = 6,540,000 บาท และปรับ เพิ่มขึ้นในปีที่ 2 เป็นต้นไป = 2%
2.2.4 สำรองค่าปรับปรุงอาคาร (CAPEX)	= 1.0% ของรายได้รวมทั้งหมดตลอดอายุการประมาณ การ
2.2.5 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Property Tax Expenses)	= อ้างอิงจากวิธีการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เกิดขึ้นจริงของกองทุนรวม

### 2.3 มูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (อ้างอิงตามสัญญา)

2.3.1 ค่าตอบแทนค่าเช่าอาคาร (ปี พ.ศ. 2570- 2584) และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม	= อ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง กองทุน และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
2.3.2 ค่าตอบแทนสิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (ปี พ.ศ. 2570-2584) และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม	= อ้างอิงจากสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาผลประโยชน์ อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง กองทุน และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

### 3. อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้คิดลดกระแสเงินสดผู้ประเมินฯ อ้างอิงจากข้อมูลอัตราผลตอบแทนและมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน (Market Based Evidence) ดังนั้น ผู้ประเมินฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราคิดลด (Discount rate) ที่ 11%





เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26  
ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996 [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)