

รายงานกองทุนรวม

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 – 31 ธันวาคม 2552

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
FUTURE PARK PROPERTY FUND



สารบัญ	หน้า
สารบัญจากบริษัทจัดการ	1
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	2
รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในหรือมีไว้	6
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน	7
รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุน / จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	8
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8
รายงานสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้ม	9
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	10
รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม	11
รายงานรายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม	11
ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทน	12
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	15
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	17
ข้อมูลบริษัทจัดการ	

สาส์นจากบริษัทจัดการ

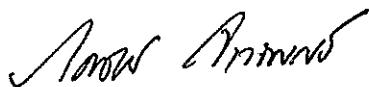
วันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2553

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2552 บริษัทจัดการจึงขอจัดส่งรายงานประจำปีของกองทุน พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ประจำปีงวด สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นางกตารัช จาวจักรศิริ)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการ แทน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ชื่อย่อ “FUTUREPF”

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ประเภทโครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

อายุโครงการ

ไม่กำหนดอายุโครงการ

วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างประเทศและนิติบุคคลในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขายและ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนของกองทุน

การลงทุนครั้งแรก

ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 กองทุนได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ โดยบริษัทจัดการได้ลงทุนใน สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต บางส่วน รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผืนงาภายนอกอาคารของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด

ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. สิทธิการเช่าอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต บางส่วนจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร ในระยเวลานับแต่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ให้คำมั่นในการต่อสัญญาเช่าอาคารแก่กองทุนรวม เพื่อให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่บริษัท พัฒนาสิน จำกัด ตกลงต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลง

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับการเช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (สัญญาเช่า) ทั้งหมดหรือบางส่วนจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวของผู้เช่าเดิมสิ้นสุดลง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าดังกล่าวมีจำนวน 122,741.05 ตารางเมตร

2. สิทธิในการนำพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร โครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จำนวนทั้งสิ้น 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตามที่กำหนดในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ โดยที่การใช้พื้นที่และหาประโยชน์ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในระยะเวลา ก่อนวันที่ กองทุนรวมเข้าลงทุนและเป็นไปโดยคำนึงถึงความสะดวกในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของผู้เช่ารายอื่นของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ ณ วันก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มีการนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร และมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่นเพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาทิ ส่วนพื้นที่ทางเดิน เป็นต้น

อนึ่ง กองทุนรวมจะมีสิทธิดังกล่าวในระยเวลานับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ให้คำมั่นในการต่อสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์แก่กองทุนรวม เพื่อให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการหาประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ผนังภายนอกบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับการต่อสัญญาเช่าอาคาร ตามที่ระบุในข้อ 2.1 นับแต่วันที่สิทธิในการใช้พื้นที่ของกองทุนรวมสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคาร และสิทธิการใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ต่อกรรมที่ดิน

(สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ได้จากหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ)

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิ และกำไรสะสม ดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิ และกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1. กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
2. รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นสุดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	4,733,161,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	473,316,100 หน่วย
ประเภทของหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
ผู้ดูแลผลประโยชน์	:	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) (มีผลถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552) : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2552)
นายทะเบียน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ปรึกษา	:	ไม่มี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โทรศัพท์ (02) 958-0011

บริษัทจัดการได้จัดทำและรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ของกองทุนรวม เช่น หนังสือชี้ชวน ข้อมูลทั่วไปของกองทุน
ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ข้อมูลผลการดำเนินงาน ข่าวสารต่าง ๆ ประวัติการจ่ายเงินปันผล ฯลฯ เพื่อเผยแพร่
ให้นักลงทุนทราบ โดยนักลงทุนสามารถเข้าดูได้ที่ www.ingfunds.co.th ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและ
เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในหรือมีไว้
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินฝากธนาคาร	179,195,274.97	3.64%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	-	0.00%
พันธบัตร	29,997,164.65	0.62%
ตัวเงินคลัง	-	0.00%
รวม	29,997,164.65	0.62%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
อสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,964,300,000.00	100.88%
รวม	4,964,300,000.00	100.88%
4. สินทรัพย์อื่น		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	39,317,758.84	0.80%
ลูกหนี้อื่น	492,262.44	0.01%
ดอกเบี้ยค้างรับ	251,666.60	0.01%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%
สินทรัพย์อื่นๆ-สุทธิ	4,840,927.88	0.09%
รวม	44,902,615.76	0.91%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	5,218,395,055.38	106.05%
5. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้อื่น	(9,138,572.96)	-0.19%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(33,229,884.54)	-0.68%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(3,867,363.00)	-0.08%
เงินมัดจำการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(247,102,827.37)	-5.02%
หนี้สินอื่นๆ	(3,846,051.61)	-0.08%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(297,184,699.48)	-6.05%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	4,921,210,355.90	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

473,316,100.0000 หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุน

10.3973 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บางส่วน รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี		
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารสูง 5 ชั้น ความยาวประมาณ 500 เมตร และมีอาคารจอดรถทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลัง ศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคารอีก 3 แห่ง รวมจอดรถยนต์ ได้ประมาณ 6,000 คัน (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)		
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 108-1-67.5 ไร่ (บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด)		
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า		
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทุนลงทุน			
	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตารางเมตร)
	1. พื้นที่ศูนย์การค้า แบ่งเป็น - พื้นที่ให้เช่า - พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ - พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ - พื้นที่ส่วนให้บริการ	179,156.61 48,190.51 7,582.79 40,607.72 56,281.33	52,573.09 48,190.51 7,582.79 40,607.72
	2. พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 4,500 คัน)	115,325.61	
	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์ภายนอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	100,314.98	
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้		60,155.88

อายุการเช่า	ตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (20 ปี 1 เดือน 7 วัน)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่	4,536,443,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	304,282,603	บาท
	รวม	<u>4,883,421,096</u>	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	4,964,300,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) โดย บริษัท ซี. ไอ. ที. แอปเพรชัล จำกัด โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		
รายได้ต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เท่ากับ 661.09 ล้านบาท		
ภาระผูกพัน	ไม่มี		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุน / จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2552

- ไม่มี -

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2552

รายการ	(พันบาท)
การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
หัก ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค รายงานสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้ม

ภาวะอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก

ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 5.38 ล้านตารางเมตรในปี 2552 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 จากปีก่อน และคาดว่าพื้นที่ค้าปลีกจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เป็น 5.52 ล้านตารางเมตร ณ สิ้นปี 2553 ทั้งนี้ พื้นที่ค้าปลีกในแถบชานเมืองมีการขยายตัวมากที่สุด ด้วยสัดส่วนการขยายตัวทั้งสิ้นถึงร้อยละ 9.6 จากปีก่อน โดยสัดส่วนมากกว่าครึ่งหนึ่งของศูนย์การค้าปลีกดำเนินธุรกิจในรูปแบบของห้างสรรพสินค้า (Shopping Mall)

สำหรับอุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกได้ปรับลดลงอย่างมากในช่วงครึ่งแรกของปี 2552 อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกได้ปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2552 ส่งผลให้พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกที่มีผู้เช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 4.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 จากปีก่อน ใกล้เคียงกับอัตราการเติบโตของอุปทานพื้นที่ค้าปลีก

อัตราการเช่าพื้นที่การค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในปี 2552 คิดเป็นร้อยละ 92.5 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด ลดลงเพียงร้อยละ 0.1 จากปีก่อน ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกได้ปรับตัวลดลงอย่างมากในช่วงครึ่งปีแรกและฟื้นตัวขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในแถบชานเมืองมีอัตราสูงที่สุดถึงร้อยละ 94.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากปีก่อน ส่วนพื้นที่ในเมือง อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกยังคงทรงตัวที่ร้อยละ 89.3 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในเขตศูนย์กลางการค้าปรับลดลงร้อยละ 1 อยู่ที่ระดับร้อยละ 93.7 อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสอดคล้องกับการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ

สำหรับอนาคต การพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ นั้น จากเดิมที่เป็นรูปแบบของศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ (One-Stop Mega Shopping Complexes) ผู้ประกอบการมีแนวโน้มจะเปลี่ยนเป็นการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ในลักษณะศูนย์การค้าครบวงจรขนาดกลาง ที่เน้นเฉพาะด้านมากขึ้น เช่นที่ เอสพลานาด รัตนาธิเบศร์ นอกจากนี้ การที่สถานะอุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีกมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา รวมถึงประสบการณ์และลักษณะการจับจ่ายในรูปแบบใหม่ๆ ที่จะถูกนำเสนอสู่ตลาดมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลัก จะต้องประเมินกลยุทธ์ และวิธีการดำเนินธุรกิจของตนอย่างสม่ำเสมอเพื่อขึ้นหัตถ์ในธุรกิจได้อย่างมั่นคง การขยายการเช่าพื้นที่ค้าปลีกอาจทำได้ยากหากปราศจากผู้เช่ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการซูเปอร์มาร์เก็ตรายใหญ่บางรายเช่น ท็อปส์ และเทสโก้ โลตัส ก็เป็นผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกเองด้วย ดังนั้นผู้ประกอบการเหล่านั้นมีแนวโน้มจะเลือกใช้พื้นที่ของโครงการของตนเองมากกว่าที่จะเช่าพื้นที่จากผู้พัฒนาโครงการรายอื่นๆ

สำหรับแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในอนาคต ดัชนีความเชื่อมั่นซึ่งมีความเชื่อมโยงกับการค้าปลีกภายในท้องถิ่นได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นถึง 5 เดือน จาก 6 เดือนในช่วงครึ่งหลังของปี 2552 ปัจจุบันสะท้อนถึงความคาดหวังที่ดีขึ้นจากมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล การต่ออายุของ 5 มาตรการการลดค่าครองชีพ การปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ และเสถียรภาพราคาน้ำมัน ดัชนีการค้าปลีกได้เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งร้อยละ 8.45 จากปีก่อน โดยรวมแล้ว การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ในตลาดสะท้อนถึงการปรับตัวดีขึ้นในภาคการค้าปลีกในช่วงครึ่งหลังของปี 2552 อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของภาคการค้าปลีกยังคงขึ้นอยู่กับอัตราการฟื้นตัวของทั้งเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงเสถียรภาพการเมืองด้วย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2552

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ*	9,618.54	0.19
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์*	1,155.56	0.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน*	2,404.63	0.05
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*	66,978.73	1.34
ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี*	779.14	0.02
ค่าเบี้ยประกันภัย*	6,030.07	0.12
ค่าภาษีโรงเรือน*	10,378.28	0.21
ค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทุนตัดจ่าย*	43,310.76	0.86
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหารอสังหาริมทรัพย์*	44,239.70	0.89
ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาทรัพย์สิน*	184.20	0.01
ค่าธรรมเนียมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยตัดจ่าย*	107.00	0.00
ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ รายงาน และแบบฟอร์มต่างๆ*	132.31	0.00
ค่าใช้จ่ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ *	574.08	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	404.78	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	186,297.78	3.73

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2552

ลำดับที่	รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	
1	นายมาริช ทำราบ*
2	นางชวินดา หาญรัตนกุล
3	นางสาวศิริเพ็ญ หวังดำรงเวช
4	นายไพรัช มิกะเสน
5	นายเชมทัต สรทัตต์
ผู้จัดการกองทุนรวม (ส่วนสภาพคล่องของกองทุน)	
1	นายมาริช ทำราบ*
2	นายจรรูวัตร ปรีดีเปรมกุล
3	นางสาวมนชญา รัชตกุล
4	นางสาวลินดา อุบลเรียบร้อย
5	นางสาวฤดี ปติอารยกุล
6	นางสาวศิริพรรณ สุทธาโรจน์
7	นางสาวพัชราภา มหัทธนกกุล
8	นายธรรา วนลากพัฒนา
9	นายวิรุยุทธ หัสละเมียร

* วันหยุดปฏิบัติหน้าที่ : 15 ธันวาคม 2552

รายงานรายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม
ภายใต้การจัดการของ บลจ. ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2552

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม
1	บริษัทจัดการอื่นที่มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการ

“ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการ โดยตรง
หรือที่ Website ของบริษัทจัดการ (www.ingfunds.co.th) และสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th)”

ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทน

- บทวิเคราะห์ซึ่งรวมถึง บทวิเคราะห์ในตัวบริษัทเชิงลึก การวิเคราะห์ภาพรวมและแนวโน้มอุตสาหกรรม และภาวะเศรษฐกิจ การเมืองที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน
- การให้ข้อมูลที่เฉพาะเจาะจง ได้แก่ การร้องขอให้ข้อมูลต่างๆ นอกเหนือจากบทวิเคราะห์ประจำวันที่ได้รับ ซึ่งเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจในการลงทุน
- การจัดทำประชุมทางโทรศัพท์กับนักวิเคราะห์ในบริษัทที่กองทุนให้ความสนใจ
- การเข้ามานำเสนอประเด็นที่น่าสนใจที่ทางบริษัทหลักทรัพย์ทำการศึกษา
- รายงานข่าวหรือเหตุการณ์ทันด่วนที่มีผลต่อภาวะตลาดหลักทรัพย์ระหว่างวัน
- จัดสัมมนาต่างๆ ทั้งกับตัวบริษัทที่เป็นที่สนใจ รวมถึงประเด็นที่เป็นที่สนใจ โดยให้ผู้ดำเนินรายการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าวโดยตรง เช่น นักกฎหมาย หรือตัวแทนจากภาครัฐ/องค์กรที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะให้ข้อมูลในเชิงลึกประกอบการตัดสินใจการลงทุนในประเด็นดังกล่าว
- จัดเยี่ยมชมบริษัทตามร้องขอในตัวบริษัทที่กองทุนมีความสนใจ รวมถึงต้องการทราบความคืบหน้าในการดำเนินงานหรือความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทหลักทรัพย์ฯ จะจัดนัดให้พบ/เสวนา กับผู้บริหารซึ่งสามารถให้ข้อมูลในฐานะผู้ประกอบการอย่างแท้จริง

รายชื่อบุคคลผู้ให้บริการที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทุน

● บริษัทหลักทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ซี แอล เอส เอ (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เครดิต สวิส (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาด จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ นครหลวงไทย จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ซิตีคอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อบริการหลักทรัพย์ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ บีที จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ยูไนเต็ด จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ บาร์เคลย์ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด

● **ธนาคารพาณิชย์ - ในประเทศ**

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อบริการรายย่อย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)

● **ธนาคารพาณิชย์ - สาขาของธนาคารต่างประเทศ**

ธนาคาร เอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี.
ธนาคาร เจพีมอร์แกน เชส
ธนาคาร โอเวอร์ซี-ไชนีสแบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ธนาคารแห่งโตเกียว-มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ จำกัด
ธนาคาร ซิตีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ธนาคาร เครดิต ออกรีกออล คอร์ปอเรท แอนด์ อินเวสเมนต์ แบงก์ สาขากรุงเทพฯ

ธนาคาร อ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด

ธนาคาร ดอยซ์แบงก์

ธนาคาร มิซูโฮ คอร์ปอเรต จำกัด

ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิ แบงก์กิ้ง คอร์ปอเรชั่น

ธนาคาร บีเอ็นพี พารีบาส์

ธนาคาร แห่งโนวาสโกเทีย

• **บริษัทอื่นๆ**

บริษัท ทุนธนาชาติ จำกัด (มหาชน)



ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
TMB BANK PUBLIC COMPANY LIMITED

8 เมษายน 2552

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าว ซึ่งบริหารและจัดการ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2552 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

(นางสาวสุภาภรณ์ รตโนภาส)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

TMB

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

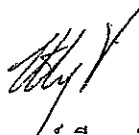
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด สาขากรุงเทพฯ (“ธนาคารฯ”) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2552 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด



(นางอุทุมภรณ์ วีรานวัตต์)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริการหลักทรัพย์

ผู้ดูแลผลประโยชน์

20 มกราคม 2553

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 พ.ศ. 2550 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นจากสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความเห็นไว้อย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กองทุนรวมฯ ใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินที่กล่าวข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



อุทัยกร พุทธิธาดา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3257

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2552 :			
4,913.42 ล้านบาท และ พ.ศ. 2551 : 5,009.67 ล้านบาท)	5	4,994,297,165	5,190,124,818
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6, 11	179,195,275	67,618,921
ลูกหนี้ค่าเช่า		39,317,759	40,855,353
ลูกหนี้อื่น		492,262	389,893
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7	-	43,310,763
สินทรัพย์อื่น		5,092,594	5,899,377
รวมสินทรัพย์		5,218,395,055	5,348,199,125
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	11	9,138,573	48,506,465
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		247,102,827	231,741,293
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	33,229,885	33,403,065
หนี้สินอื่น		7,713,414	18,608,598
รวมหนี้สิน		297,184,699	332,259,421
สินทรัพย์สุทธิ		4,921,210,356	5,015,939,704
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	8	4,733,161,000	4,733,161,000
กำไรสะสม	8	188,049,356	282,778,704
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 10.3973 บาทต่อหน่วย ในปี พ.ศ. 2552			
และเท่ากับ 10.5974 บาทต่อหน่วย ในปี พ.ศ. 2551 คำนวณจาก			
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดจำนวน 473,316,100 หน่วย)		4,921,210,356	5,015,939,704

(นายสิทธิชัย จิตรตั้งตรง)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
1. โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต				
ที่ตั้ง 94 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า	52,573 ตารางเมตร	3,872,080,000		
- สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้า	48,191 ตารางเมตร	664,363,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		42,695,493		
- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า		304,282,603		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,883,421,096	4,964,300,000	99.40
		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	
		บาท	บาท	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทย จวคที่ 26/95/52	4 มกราคม พ.ศ. 2553	29,997,029	29,997,165	0.60
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		29,997,029	29,997,165	0.60
รวมเงินลงทุน		4,913,418,125	4,994,297,165	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
1. โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต				
ที่ตั้ง 94 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า	52,573 ตารางเมตร	3,872,080,000		
- สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้า	48,191 ตารางเมตร	664,363,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		42,695,493		
- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า		280,609,754		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,859,748,247	5,040,200,000	97.11
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทย รุ่นที่ พ.1/364/51	8 มกราคม พ.ศ. 2552	119,946,402	119,946,402	2.31
ธนาคารแห่งประเทศไทย รุ่นที่ พ.130/14/51	13 มกราคม พ.ศ. 2552	29,978,416	29,978,416	0.58
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		149,924,818	149,924,818	2.89
รวมเงินลงทุน		5,009,673,065	5,190,124,818	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ครัง

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		661,094,922	651,235,709
รายได้ดอกเบี้ย		2,480,014	10,065,674
รายได้อื่น		1,350,470	2,786,613
รวมรายได้		664,925,406	664,087,996
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	9,618,536	9,563,889
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10, 11	1,155,563	1,593,981
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	2,404,634	2,390,972
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	66,978,734	61,121,536
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		779,137	767,183
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	7	43,310,763	48,624,966
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน		10,378,284	10,368,333
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	11	44,239,699	40,850,805
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย		6,030,070	6,550,226
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,402,367	1,351,087
รวมค่าใช้จ่าย		186,297,787	183,182,978
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		478,627,619	480,905,018
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	5	(99,572,713)	73,564,040
กำไรจากการขายเงินลงทุน		5,162	-
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(99,567,551)	73,564,040
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		379,060,068	554,469,058

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		478,627,619	480,905,018
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		(99,572,713)	73,564,040
กำไรจากการขายเงินลงทุน		5,162	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		379,060,068	554,469,058
จ่ายเงินปันผล	9	(473,789,416)	(483,729,054)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปี		(94,729,348)	70,740,004
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี		5,015,939,704	4,945,199,700
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		4,921,210,356	5,015,939,704

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี		379,060,068	554,469,058
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนในพันธบัตร		(1,784,403)	(4,340,121)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	7	43,310,763	48,624,966
การซื้อเงินลงทุน		(1,334,941,691)	(4,011,888,805)
การขายเงินลงทุน		1,432,986,196	3,991,900,000
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง		1,537,594	827,896
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)		(102,369)	1,732,867
สินทรัพย์อื่นลดลง		806,783	2,480,417
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		(39,367,892)	14,094,663
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		15,361,534	1,653,536
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		(173,180)	(4,573,216)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		(10,895,184)	12,084,112
ขาดทุน(กำไร)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		99,572,713	(73,564,040)
กำไรจากการขายเงินลงทุน		(5,162)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		585,365,770	533,501,333
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินปันผล	9	(473,789,416)	(483,729,054)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(473,789,416)	(483,729,054)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		111,576,354	49,772,279
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		67,618,921	17,846,642
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	6	179,195,275	67,618,921

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549

	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.5974	10.4479	10.1027	-
บวก: <u>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</u>	-	-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.0113	1.0161	0.9504	0.1027
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(0.2104)	0.1554	0.2258	-
หัก: <u>จ่ายเงินปันผล</u>	(1.0010)	(1.0220)	(0.8310)	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.2001)	0.1495	0.3452	0.1027
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	10.3973	10.5974	10.4479	10.1027
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี/งวด (ร้อยละ)	7.59	13.42	11.34	1.02
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด (บาท)	4,921,210,356	5,015,939,704	4,945,199,700	4,781,752,121
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย				
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	3.73	4.43	4.26	0.41
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย				
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	13.32	16.08	13.42	1.42
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน				
ระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	0.80	11.00	10.41	92.09
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	4,992,948,968	4,130,794,000	4,911,766,446	4,773,701,060

ข้อมูลเพิ่มเติม

- * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 22 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2549 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2549 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการฯ โดยมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และมีบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2551 บริษัทจัดการฯ ได้ดำเนินการขอความเห็นชอบเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค จากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อให้สอดคล้องตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานกรรมการ ก.ล.ต.

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2552 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมฯ มีดังต่อไปนี้

ก) เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 42 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป กำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดสมมติฐาน ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงินและข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เสนองบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหาร ได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจในเหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุดแล้ว

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

ข) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

มาตรฐานการบัญชีไทยได้ถูกจัดเรียงเลขระบุนฉบับใหม่โดยประกาศสภาวิชาชีพซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เพื่อให้ตรงกับหมายเลขฉบับที่ใช้กับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ

มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชี เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552 และแม้บทการบัญชีที่มีการปรับปรุง

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550)	เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550)	เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้ เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก (ฉบับที่ 54 เดิม)

แม้บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2552)

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและแม้บทการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อบการเงินที่น่าเสนอ

มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ และมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 บริษัท ยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันถึงกำหนดมีดังต่อไปนี้

มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550)	เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ฉบับที่ 47 เดิม)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40	เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20	เรื่องการบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจาก รัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ ความช่วยเหลือจากรัฐบาล
---------------------------	--

ผู้บริหารของบริษัทได้ประเมินและคาดว่ามาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ และมาตรฐานการบัญชีใหม่ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อบการเงินที่น่าเสนอ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทุนรวมฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับจากวันที่ได้มา

ง) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่ตามงบบุล หากไม่มีอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ตามงบบุล จะใช้อัตราผลตอบแทนที่สถาบันการเงิน (Market Marker) เสนอซื้อ และกรณีที่ไม่มีอัตราผลตอบแทนดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะประมาณราคายุติธรรมโดยใช้หลักเกณฑ์ตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนประกาศกำหนด

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดที่มีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ดังกล่าว

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

ง) การวัดค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ต่อ)

กองทุนรวมฯ จะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กองทุนรวมฯ จะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่ารวมไว้ในงบกำไรขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

จ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

ฉ) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ช) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ นี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

1. ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
2. ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1. กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ
2. รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

4. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น (อาจมี)

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บางส่วนรวมเนื้อที่ประมาณ 52,573 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,191 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่น ระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (รวมระยะเวลา 20 ปี 1 เดือน 7 วัน) โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,536.44 ล้านบาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 เท่ากับ 4,964.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2551: 5,040.20 ล้านบาท) และทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 99.57 ล้านบาท (พ.ศ. 2551: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน 73.56 ล้านบาท) ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

6. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและเงินฝากธนาคารดังต่อไปนี้

ธนาคาร	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
เงินสด	10,000	10,000	-	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด				
ออมทรัพย์	1,893,125	-	0.35	-
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	13,449,342	20,648,679	0-0.375	0-0.50
กระแสรายวัน	3,527,043	2,293,795	-	-
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น. เอ. สาขากรุงเทพฯ				
ออมทรัพย์	36,999	18367,282	-	0-1.80
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	160,195,199	26,292,146	0.75	2.25
ธนาคารคาลิยง สาขากรุงเทพฯ				
ออมทรัพย์	83,567	7,019	0.5	-
รวมเงินฝากธนาคาร	179,185,275	67,608,921		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	179,195,275	67,618,921		

7. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	43,310,763	91,935,729
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(43,310,763)	(48,624,966)
ยอดสิ้นปี	-	43,310,763

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ก

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

8. ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 473,316,100 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2552		พ.ศ. 2551	
	จำนวนหน่วย ลงทุน	บาท	จำนวนหน่วย ลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	473,316,100	4,733,161,000	473,316,100	4,733,161,000
ยอดต้นปี	473,316,100	4,733,161,000	473,316,100	4,733,161,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	473,316,100	4,733,161,000	473,316,100	4,733,161,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	282,778,704	212,038,700
<u>บวก</u> รายได้จากการลงทุนสุทธิ	478,627,619	480,905,018
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(99,572,713)	73,564,040
กำไรจากการขายเงินลงทุน	5,162	-
<u>หัก</u> จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 9)	(473,789,416)	(483,729,054)
ยอดสิ้นปี	188,049,356	282,778,704

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

9. เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2551 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	12 มีนาคม พ.ศ. 2552	0.240	113.60
2	1 มกราคม พ.ศ. 2552 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2552	12 มิถุนายน พ.ศ. 2552	0.251	118.80
3	1 เมษายน พ.ศ. 2552 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552	14 กันยายน พ.ศ. 2552	0.250	118.33
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2552	14 ธันวาคม พ.ศ. 2552	0.260	123.06
				<u>473.79</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	17 มีนาคม พ.ศ. 2551	0.241	114.07
2	1 มกราคม พ.ศ. 2551 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2551	16 มิถุนายน พ.ศ. 2551	0.243	115.01
3	1 เมษายน พ.ศ. 2551 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2551	15 กันยายน พ.ศ. 2551	0.258	122.12
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2551	12 ธันวาคม พ.ศ. 2551	0.280	132.53
				<u>483.73</u>

10. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

10. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวมฯ
2. ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ก

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

11. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ค่าเช่า

พ.ศ. 2552

บาท

พ.ศ. 2551

บาท

14,294

124,936

1,339,475

1,205,184

ข) ค่าใช้จ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2552

บาท

พ.ศ. 2551

บาท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี

(ประเทศไทย) จำกัด

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

9,618,536

9,563,889

2,404,634

2,390,972

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร

66,978,734

61,121,536

14,587,231

14,138,479

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

260,509

1,593,981

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ก

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

11. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	บาท	บาท
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	16,976,385	22,942,474
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	594,310	488,592
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	136,408
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด :		
เจ้าหนี้อื่น	1,833,296	4,336,921
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,106,717	6,200,097
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด :		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,006,477	1,023,056

12. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 กองทุนรวมฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

12. เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ (ต่อ)

กองทุนรวมฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ซึ่งเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกค้าที่เข้าพื้นที่เป็นจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 2,768 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 55.44 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

ในระหว่างปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 8,003 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 193.76 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

14. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันจากการได้เข้าทำสัญญาการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า ซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน เป็นจำนวนเงิน 2,540,715 บาท (พ.ศ. 2551 : 6,754,928 บาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ประวัติ

จดทะเบียนเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2539 ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ชำระแล้วเต็ม มูลค่า ได้รับใบอนุญาตการดำเนินธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมจากกระทรวงการคลัง ตามใบอนุญาตเลขที่ 011/2539 เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2540 และหลังจากที่กลุ่มไอเอ็นจี ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจการเงินของประเทศเนเธอร์แลนด์กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด” เมื่อเดือนเมษายน 2542 และปัจจุบันบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด” เมื่อเดือนพฤษภาคม 2546

ปัจจุบันบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด นับเป็นบริษัทในเครือขายของกลุ่มไอเอ็นจี แห่งประเทศเนเธอร์แลนด์ ซึ่งดำเนินธุรกิจทางด้านการธนาคาร ธุรกิจประกัน ธุรกิจการจัดการลงทุนทั่วโลก

สถานที่ตั้งสำนักงาน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น จี
และอาคาร สินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 และ 17
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7707-8
www.ingfunds.co.th