

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

Future Park Leasehold Property Fund (FUTUREPF)

สารบัญ

ส่วนที่ 1	ส่วนข้อมูลสำคัญของกองทุน	ส่วนที่ 1 หน้า 2
ส่วนที่ 2	การดำเนินงานกิจการของกองทุน	
1	ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้า 2
2	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 2
3	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 15
4	ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 19
5	ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 20
6	ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 20
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน	
7	ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน	ส่วนที่ 3 หน้า 2
8	โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 8
9	การกำกับดูแลกองทุน	ส่วนที่ 3 หน้า 27
10	ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 35
11	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 39
12	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 42
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
14	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน	ส่วนที่ 4 หน้า 3
15	ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์	ส่วนที่ 4 หน้า 18
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 2
	เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งรับผิดชอบในรายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทุน	เอกสารแนบ 1 หน้า 1
	เอกสารแนบ 1 : สรุปสาระสำคัญของสัญญากองทุน	เอกสารแนบ 2 หน้า 1

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

ส่วนที่ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

1. สารสำคัญของกองทุน

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุนจดทะเบียน และอายุกองทุน

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค Future Park Leasehold Property Fund ("FUTUREPF")
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	6,233,161,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุกองทุน

1.2 ชื่อบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2. สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (รายละเอียดตามตารางด้านล่าง) ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 24 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมด ของโครงการ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ กองทุนลงทุน (ตารางเมตร)
พื้นที่ของโครงการและ พื้นที่ที่กองทุนลงทุน	1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น		
	- พื้นที่ให้เช่า	177,644.88	56,822.26
	- พื้นที่ส่วนกลาง	49,184.62	48,791.00
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	9,665.78	8,709.92
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	39,518.84	40,081.08
	- พื้นที่ส่วนให้บริการ	55,222.94	-
	2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน)	115,325.61	-
	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	101,890.99	-
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	105,613.26
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	187,310.66	65,532.18
วันที่เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน	การลงทุนครั้งแรก : วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 : วันที่ 26 ธันวาคม 2555		
อายุการเช่า	การลงทุนครั้งแรก : วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 - 31 ธันวาคม 2569 การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 : วันที่ 1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2584		
เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ค่าสิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการใช้พื้นที่	6,036,443,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	418,799,698	บาท
	รวม	6,497,938,191	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	6,776,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562) โดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) และ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตรา 11%		
ลักษณะการจัดหา ผลประโยชน์	กองทุนดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงพยาบาลนรี สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และอื่นๆ โดยกองทุนจะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุน		

รับรองความถูกต้อง โดย.....

รายได้จากอสังหาฯ
ในรอบระยะเวลาบัญชี
ประจำปี 2562

1,052,681,773 บาท

หมายเหตุ : โดยในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนนั้น กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีพื้นที่เช่าทั้งหมด 4,540.68 ตารางเมตร

3. เงื่อนไขการรับประกันรายได้

- ไม่มี -

4. สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญในปีที่ผ่านมา

บริษัท รังสิต พลาซ่า ได้ส่งมอบ พื้นที่สุทธิรวม 2,354.29 ตรม.คืนให้กองทุนรวมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562 และ กองทุนรวมได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ตามลำดับ ดังนี้

1 มกราคม 2562 :

บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ส่งมอบพื้นที่ภายในอาคาร คืนให้กองทุนรวม แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562 พื้นที่สุทธิรวม 2,354.29 ตรม.(พื้นที่รายย่อย 2,191.67 ตรม.+ พื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ 162.62 ตรม.)

30 เมษายน 2562 :

คู่สัญญา (กองทุนรวม กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขพื้นที่เช่าต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี

15 พฤษภาคม 2562 :

บริษัทจัดการได้มีหนังสือแจ้งขอแก้ไขโครงการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมอาคารฯ ไปยังสำนักงาน ก.ล.ต.

11 ตุลาคม 2562 :

สำนักงาน ก.ล.ต. มีหนังสือรับทราบการแก้ไขโครงการมายังกองทุนรวม

หมายเหตุ : พื้นที่โฆษณา (Banner) รวม 9 จุด ยังไม่ได้รับมอบคืน เนื่องจาก รังสิต พลาซ่า ยังไม่สามารถจัดหาพื้นที่เช่าใหม่ที่เหมาะสมคืนให้กับกองทุนได้ โดยได้รับเงินชดเชยรายได้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556

5. สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

6. การจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน
ประวัติการจ่ายปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)
1	23 พ.ย. 49 – 31 ธ.ค. 49	0.1030
2 - 5	1 ม.ค. 50 - 31 ธ.ค. 50	0.9690
6 - 9	1 ม.ค. 51 - 31 ธ.ค. 51	1.0210
10 - 13	1 ม.ค. 52 - 31 ธ.ค. 52	1.0210
14 - 17	1 ม.ค. 53 - 31 ธ.ค. 53	1.1150
18 - 21	1 ม.ค. 54 - 31 ธ.ค. 54	1.0360
22 - 25	1 ม.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55	1.3130
26 - 29	1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 56	1.1830
30 - 33	1 ม.ค. 57 - 31 ธ.ค. 57	1.2480
34 - 37	1 ม.ค. 58 - 31 ธ.ค. 58	1.2480
38 - 41	1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 59	1.3300
42 - 45	1 ม.ค. 60 - 31 ธ.ค. 60	1.4020
46 - 49	1 ม.ค. 61 - 31 ธ.ค. 61	1.4020
50 - 53	1 ม.ค. 62 - 31 ธ.ค. 62	1.4440
รวม		15.8350

7. ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากกองทุน

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ย
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,622,505.00	0.14%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,781,945.00	0.03%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,983,710.00	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	94,004,234.00	1.38%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,381,030.00	0.02%
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน	23,009,696.00	0.34%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	53,813,346.00	0.79%
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	7,025,464.00	0.10%
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	13,824.00	0.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,026,760.00	0.03%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	194,662,514.00	2.85%

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้แล้วสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย 6,826,046,346 บาท

8. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบดุล						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
(หน่วย:บาท)						
	2562		2561		2560	
	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	7,145,442,054	98.21%	7,132,223,062	98.52%	7,224,186,063	98.39%
(ราคาทุนในปี พ.ศ. 2562 : 6,866.65 ล้านบาท, พ.ศ. 2561 : 6,754.34 ล้านบาท และ พ.ศ. 2560 : 6,752.64 ล้านบาท)						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	65,213,067	0.90%	50,260,685	0.69%	35,527,511	0.48%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	0	0.00%	0	0.00%	30,000,000	0.41%
ลูกหนี้ค่าเช่า – สุทธิ	41,547,816	0.57%	48,778,804	0.67%	44,716,862	0.61%
ลูกหนี้อื่น	852,594	0.01%	921,433	0.01%	942,371	0.01%
สินทรัพย์อื่น	22,991,115	0.32%	7,375,210	0.10%	7,337,127	0.10%
รวมสินทรัพย์	7,276,046,646	100.00%	7,239,559,194	100.00%	7,342,709,934	100.00%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	21,028,208	0.29%	30,172,635	0.42%	33,863,046	0.46%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	363,077,652	4.99%	348,088,352	4.81%	343,975,644	4.68%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,920,316	0.48%	36,164,441	0.50%	34,194,228	0.47%
เงินกู้ยืม	0	0.00%	0	0.00%	100,000,000	1.36%
หนี้สินอื่น	27,629,616	0.38%	11,715,564	0.16%	15,238,631	0.21%
รวมหนี้สิน	446,655,792	6.14%	426,140,992	5.89%	527,271,549	7.18%
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,390,854	93.86%	6,813,418,202	94.11%	6,815,438,385	92.82%
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,633,161,000	77.42%	5,633,161,000	77.81%	5,633,161,000	76.72%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	1,196,229,854	16.44%	1,180,257,202	16.30%	1,182,277,385	16.10%
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,390,854	93.86%	6,813,418,202	94.11%	6,815,438,385	92.82%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.8962		12.8660		12.8698	

รับรองความถูกต้อง โดย.....

งบกำไรขาดทุน						
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						
(หน่วย:บาท)						
	2562		2561		2560	
	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,052,681,773	99.06%	1,017,143,814	99.01%	1,016,834,977	98.99%
รายได้ดอกเบี้ย	6,143,099	0.58%	4,325,006	0.42%	4,844,942	0.47%
รายได้อื่น	3,884,003	0.37%	5,837,189	0.57%	5,555,807	0.54%
รวมรายได้	1,062,708,875	100.00%	1,027,306,009	100.00%	1,027,235,726	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,622,505	0.91%	9,626,695	0.94%	9,704,505	0.94%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,781,945	0.17%	1,782,721	0.17%	1,766,062	0.17%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,983,710	0.19%	1,985,772	0.19%	2,033,000	0.20%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	94,004,234	8.85%	95,344,944	9.28%	91,534,446	8.91%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,381,030	0.13%	1,205,546	0.12%	1,463,329	0.14%
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน	23,009,696	2.17%	21,990,387	2.14%	20,282,335	1.97%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	53,813,346	5.06%	60,265,746	5.87%	57,751,777	5.62%
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	7,025,464	0.66%	7,153,133	0.70%	9,531,686	0.93%
ดอกเบี้ยจ่าย	0	0.00%	2,646,335	0.26%	8,111,438	0.79%
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	13,824	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,026,760	0.19%	1,755,801	0.17%	1,183,311	0.12%
รวมค่าใช้จ่าย	194,662,514	18.32%	203,757,080	19.83%	203,361,889	19.80%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	868,046,361	81.68%	823,548,929	80.17%	823,873,837	80.20%
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน						
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(99,260,777)	-9.34%	(93,708,760)	-9.12%	(29,725,488)	-2.89%
กำไรจากการขายเงินลงทุน	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(99,260,777)	-9.34%	(93,708,760)	-9.12%	(29,725,488)	-2.89%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	768,785,584	72.34%	729,840,169	71.04%	794,148,349	77.31%

รับรองความถูกต้อง โดย.....

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2562	2561	2560
ผลการดำเนินงานในภาพรวม (ร้อยละ)			
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	11.26%	10.70%	11.64%
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	15.57%	15.06%	15.06%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	2.85%	2.99%	2.98%
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	12.72%	12.07%	12.08%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	1.50	0.85	1.41
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.56	1.38	1.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.91	1.49	1.18
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวม (%)	99.06%	99.01%	98.99%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม (%)	18.32%	19.83%	19.80%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (%)	81.68%	80.17%	80.20%
อัตราส่วนเงินส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม (%)	71.95%	72.27%	72.28%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	11.27%	10.71%	11.69%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	10.59%	10.01%	10.73%
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.14	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	-	-	0.01
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.07	0.06	0.08
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-	321.95	112.94
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.02	1.02	0.97
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	99.47%	101.73%	93.49%

หมายเหตุ * อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณจากจำนวนเงินปันผลจ่ายหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

- **งบดุล**

สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 7,276.05 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการสำคัญ ดังนี้ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์(มูลค่ายุติธรรม) จำนวน 6,776.00 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคารจำนวน 434.66 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น 65.39 ล้านบาท

หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีหนี้สินรวม 446.66 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการสำคัญ ดังนี้ เงินมัดจำรับจากลูกค้า 363.08 ล้านบาท หรือคิดเป็น 81% ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่น 83.58 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมสินทรัพย์สุทธิ (NAV) 6,829.39 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.8962 บาท ต่อหน่วย

- **งบกำไรขาดทุน**

รายได้ ในปี 2562 กองทุนรวมมีรายได้รวมจากการลงทุนเท่ากับ 1,062.71 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,052.68 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น 10.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 และ 2560

ค่าใช้จ่าย ในปี 2562 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมจากการลงทุนเท่ากับ 194.66 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 83.85 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 94.00 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน 16.81 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 และ 2560

รายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปี 2562 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 868.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.50 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.40% เมื่อเทียบกับปี 2561 และ 2560 เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายรวมลดลง

- **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

ในปี 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 2562 เท่ากับ 15.57% เพิ่มขึ้น 0.51% จากอัตรา 15.06% ในปี 2561 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 2562 เท่ากับ 2.85% ลดลง 0.14% จากอัตรา 2.99% ในปี 2561 สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหารลดลง

อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 2562 เท่ากับ 12.72% เพิ่มขึ้น 0.65% จากอัตรา 12.07% ในปี 2561 เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายรวมลดลง

อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 1.56 เท่า จาก 1.38 เท่า ในปี 2561

อัตราการจ่ายเงินปันผล 99.46% ลดลง 2.27% จากปี 2561

9. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนมีความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนนั้น ผู้ลงทุนควรตระหนักถึงข้อเท็จจริงที่ว่ากองทุนและการดำเนินงานของกองทุน อยู่ภายใต้กฎหมาย ระเบียบ และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจของประเทศไทย ซึ่งแตกต่างจากประเทศอื่นๆ ดังนั้น ก่อนตัดสินใจเข้าลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาอย่างรอบคอบถึงข้อพิจารณาเกี่ยวกับความเสี่ยงและการลงทุนซึ่งจะได้กล่าวต่อไป รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ ที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ และในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน โดยความเสี่ยงที่ระบุในส่วนนี้ ไม่ใช่ความเสี่ยงทั้งหมดของกองทุน ที่มีในปัจจุบันหรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ความเสี่ยงอื่นๆ ไม่ว่าจะทราบอยู่แล้วหรือไม่ก็ตาม อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุน หรือมูลค่าของหน่วยลงทุน ซึ่งความเสี่ยงที่สำคัญต่างๆ มีดังนี้

(1) ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นสุดลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 8,709.92 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎหมายแล้ว เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องดำเนินการให้สิทธิกองทุนรวมเช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดิน ในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่า มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวมเช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

(2) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

(3) ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าและทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท 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 หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนดและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทุน

ส่วนที่ 2 : การดำเนินกิจการของกองทุน

1. สารสำคัญของกองทุน

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุนจดทะเบียน และอายุกองทุน

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

1.2 ชื่อบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

• วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ประเภทบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย และต่างประเทศและนิติบุคคลในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลกำไรอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

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 พัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร) โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569 เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่

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

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

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

1. การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตรและพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ออกใช้หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี 2570 ถึงปี 2584) และ
2. การลงทุนในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตสำหรับพื้นที่เช่าเพิ่มเติมซึ่งไม่ติดสัญญาเช่ากับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 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
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของ พื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	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”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม”) ได้รับมติจากผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 อนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการส่งมอบพื้นที่ให้กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด (“รังสิต พลาซ่า”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการต่อเติมและขยายอาคารโครงการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และชุดเช่ารายได้ ตลอดจนให้อำนาจบริษัทจัดการในการเจรจา จัดทำ เช่าลงนามและดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทจัดการได้รับคำรับรองการแก้ไขจากผู้ดูแลผลประโยชน์และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 โดยตารางต่อไปนี้ได้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ณ ปัจจุบัน ภายหลังจากที่มีการแจ้งแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการ

สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	หลังการเพิ่มทุน	พื้นที่ก่อน ส่งมอบให้รังสิต พลาซ่า*	พื้นที่สุทธิที่ ส่งมอบให้ รังสิตพลาซ่า	พื้นที่รับมอบ คืนจากรังสิต พลาซ่า	พื้นที่รวม ปัจจุบัน
	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	56,905.74	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของ พื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	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
	สิ้นสุด	สิ้นสุด	สิ้นสุด	สิ้นสุด	สิ้นสุด
ระยะเวลาสิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2584

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

4. กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนรวมคือการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ และการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยรายได้ของกองทุนรวมจะมาจากการให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าในศูนย์การค้าโดยตรง ซึ่งกองทุนรวมมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการปล่อยเช่าแก่ผู้เช่าที่หลากหลายทั้งรายใหญ่และรายย่อย โดยอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ จะมีอายุประมาณ 1 - 3 ปี ทั้งนี้ โดยกองทุนรวมมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูงเพื่อดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ที่กำหนดร่วมกันซึ่งสามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

4.1 กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจเพื่อตอบสนองความต้องการให้กับทั้งผู้เช่าและลูกค้า โดยการจัดให้มีประเภทสินค้าและบริการที่หลากหลายให้สอดคล้องกับการเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจรในใจของลูกค้าพร้อมกันนี้ยังมุ่งเน้นการจัดให้มีกิจกรรมการตลาดที่แปลกใหม่และทันสมัยอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างบรรยากาศความคึกคัก และน่าจับจายใช้สอยภายในโครงการให้ครอบคลุมตลอดทั้งปี

ตลอดจนช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้เช่าอีกทางหนึ่งด้วย ซึ่งโครงการแห่งนี้ถือได้ว่าเป็นหนึ่งในโครงการที่มีการจัดกิจกรรมการตลาดมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย หลายกิจกรรมกลายเป็นเอกลักษณ์ของโครงการที่ช่วยสร้างชื่อเสียง และได้รับการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นของทั้งผู้เช่าและลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการทำ Loyalty Program ผ่านบัตรสมาชิกต่างๆ โดยมุ่งหวังที่จะปรับปรุงการบริหารจัดการให้ดียิ่งขึ้นในทุกๆ ด้านทั้งหมดที่กล่าวมานั้น ทำให้กองทุนสามารถที่จะรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้คงอยู่ในระดับสูง ตลอดจนสามารถผลักดันให้อัตราค่าเช่ามีการเติบโตได้อย่างมั่นคง ในขณะเดียวกันกับที่สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.2 กลยุทธ์ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

มุ่งมั่นที่จะปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และทันสมัยอยู่เสมอ โดยตามแผนระยะยาวที่ได้หารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ทุกๆ 7-8 ปี โครงการควรจะมีการปรับโฉม/ปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่ ในขณะที่ในแต่ละปีก็จะมีการปรับปรุงพื้นที่ย่อยๆ บางส่วนอยู่เสมอ โดยกองทุนมีการสะสมเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการในอนาคตไว้ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนรองรับสำหรับการดำเนินการดังกล่าวอย่างเพียงพอ และสามารถที่จะแข่งขันกับคู่แข่งทั้งในปัจจุบัน และหรือคู่แข่งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้

4.3 กลยุทธ์ในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน และหน่วยงานรอบข้าง เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ในปี 2562 กองทุนรวมมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุนจากเดิม คุณวรวิศรา เตชะกุลวิโรจน์ (เหตุผลลาออก) เปลี่ยนเป็นคุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส

- กองทุนรวมได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ตามที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 อนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการส่งมอบพื้นที่ให้กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการต่อเติมและขยายโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และชุดเขียวรายได้ ตลอดจนให้อำนาจบริษัทจัดการในการดำเนินการใดๆ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว โดยรายละเอียดการดำเนินการส่งมอบพื้นที่มีรายละเอียด ดังนี้

19 สิงหาคม 2556 :	เริ่มโครงการรื้อถอน และปรับพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคาร ZPELL
1 มีนาคม 2557 :	เริ่มก่อสร้างอาคาร ZPELL (อาคาร ค.ส.ล 4 ชั้น + ชั้นใต้ดิน) ระยะเวลาก่อสร้างโครงการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 – 31 กรกฎาคม 2558 (รวมระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี)
1 กรกฎาคม 2557 :	กองทุนรวมเริ่มรับเงินชุดเขียวรายได้พื้นที่โฆษณา (Banner) บริเวณผนังภายนอกอาคาร รวม 9 จุด จากบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด
1 มีนาคม 2558 :	กองทุนรวมเริ่มทยอยส่งคืนพื้นที่เช่า (รายย่อย) ให้แก่ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2558 – ตุลาคม 2558 พื้นที่สุทธิรวม 2,336.98 ตรม.(พท.รายย่อย 2,184.19 ตรม. + พท.ส่วนกลางไม่ก่อให้เกิดรายได้ 152.79 ตรม.) และ กองทุนรวมเริ่มรับเงินชุดเขียวรายได้พื้นที่เช่า(รายย่อย) จาก บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2558 – 31 ธันวาคม 2561
1 มกราคม 2562 :	บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ส่งมอบพื้นที่ภายในอาคาร คืนให้กองทุนฯ แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562 พื้นที่สุทธิรวม 2,354.29 ตรม.(พท.รายย่อย 2,191.67 ตรม. + พท.ส่วนกลางไม่ก่อให้เกิดรายได้ 162.62 ตรม.)
30 เมษายน 2562 :	คู่สัญญา (กองทุนรวม กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขพื้นที่เช่าต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี
15 พฤษภาคม 2562 :	บริษัทจัดการได้มีหนังสือแจ้งขอแก้ไขโครงการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมอาคารฯ ไปยังสำนักงาน ก.ล.ต.
11 ตุลาคม 2562 :	สำนักงาน ก.ล.ต. มีหนังสือรับทราบการแก้ไขโครงการมายังกองทุนรวม

1. สรุปรายละเอียดพื้นที่ของกองทุนรวมภายหลังรับคืนจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

รายละเอียด	พื้นที่ก่อน ส่งมอบให้ รังสิต พลาซ่า (ตรม.)	พื้นที่สุทธิ ที่ส่งมอบให้ รังสิต พลาซ่า (ตรม.)	พื้นที่สุทธิ ที่รับมอบคืนจาก รังสิต พลาซ่า (ตรม.)	พื้นที่รวม ณ ปัจจุบัน (ตรม.)
พื้นที่เช่ารายย่อย	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26
พื้นที่ส่วนกลาง:				
ก่อให้เกิดรายได้	8,709.92	0.00	0.00	8,709.92
ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,071.25	152.79	162.62	40,081.08
พื้นที่รวม	105,595.95	2,336.98	2,354.29	105,613.26

หมายเหตุ : 1) พื้นที่โฆษณา (Banner) ยังไม่ได้รับมอบคืน เนื่องจาก รังสิต พลาซ่า ยังไม่สามารถจัดหาพื้นที่เช่าใหม่ที่เหมาะสมคืนให้กับกองทุนได้

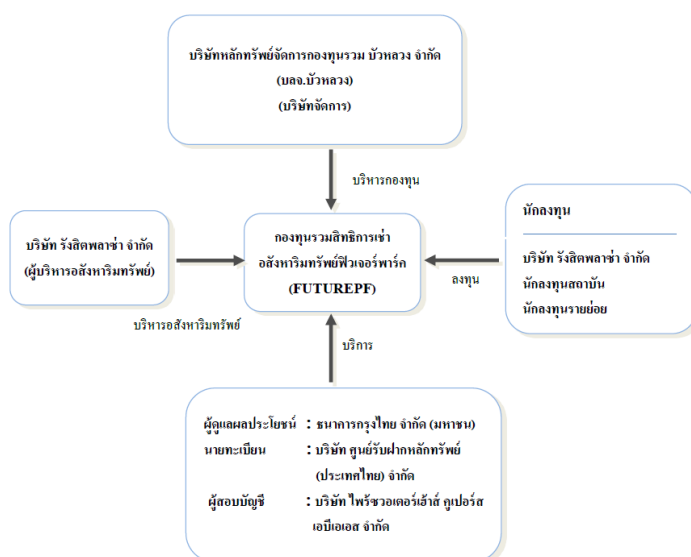
2) การชดเชยรายได้ เป็นอัตราค่าเฉลี่ยรายเดือนของรายได้ค่าเช่ารายย้อนหลัง 1 ปี (ตั้งแต่ เดือน ก.ค. 2555- มิ.ย. 2556) ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2556 โดย รังสิต พลาซ่า จะจ่ายชดเชยในอัตรา 101,342 บาท/เดือน จนกว่าจะสามารถจัดหาพื้นที่โฆษณาแห่งใหม่คืนให้กับกองทุนแล้วเสร็จ

2. ในปี 2562 กองทุนรวมได้รับเงินชดเชยรายได้ พื้นที่โฆษณา (Banner) รวม 9 จุด จากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมจำนวนทั้งสิ้น 1.22 ล้านบาท เพื่อเป็นการชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปอันเป็นผลกระทบจากการส่งมอบคืนพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ (“พื้นที่ ZPELL”) ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- กองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด 31 ธันวาคม 2562 และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมด้วย
- ปัจจุบัน บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ไม่ได้มี หรือรับจ้างบริหารศูนย์การค้าอื่นใด ยกเว้นโครงการ Zpell@Future Park ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ยืนยันต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 (เพื่อขอมติในการเชื่อมอาคารโครงการเดิมและโครงการใหม่เข้าด้วยกัน พร้อมกับชดเชยรายได้ให้แก่พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ) แล้วว่า โครงการใหม่จะเน้นจับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับที่สูงกว่ากลุ่มลูกค้าของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการเกิดขึ้นของโครงการใหม่นี้จะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งในด้านความหลากหลายของสินค้าและบริการให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น และจะเกิดผลดีต่อทั้งโครงการในภาพรวม

2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทุน



2.5 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.5.1 รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในหรือมีไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	65,213,067	0.95%
2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์		
เงินฝากประจำ	0	0.00%
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	369,442,054	5.41%
รวม	434,655,121	6.36%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภท		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6,776,000,000	99.22%
รวม	6,776,000,000	99.22%
4. สินทรัพย์อื่น		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	41,547,816	0.61%
ลูกหนี้อื่น	852,594	0.01%
อื่นๆ	22,991,115	0.34%
รวม	65,391,525	0.96%
รวมสินทรัพย์	7,276,046,646	106.54%
5. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้อื่น	(21,028,208)	0.00%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(363,077,652)	0.05%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(34,920,316)	0.01%
หนี้สินอื่น	(27,629,616)	0.00%
รวมหนี้สิน	(446,655,792)	0.07%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	6,829,390,854	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย) 529,566,100

มูลค่าหน่วยลงทุน (บาทต่อหน่วย) 12.8962

2.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่าและสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของผู้ที่ส่วนกลาง และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต (รายละเอียดตามตารางด้านล่าง) ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี		
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 24 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)		
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว		
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด		
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทุนลงทุน	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตารางเมตร)
1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น	- พื้นที่ให้เช่า	177,644.88	56,822.26
	- พื้นที่ส่วนกลาง	49,184.62	48,791.00
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	9,665.78	8,709.92
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	39,518.84	40,081.08
	- พื้นที่ส่วนให้บริการ	55,222.94	-
	2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน)	115,325.61	-
3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)		101,890.99	-
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	105,613.26
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	187,310.66	65,532.18

วันที่เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน	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		
เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ค่าสิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการใช้พื้นที่	6,036,443,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	<u>418,799,698</u>	บาท
	รวม	<u>6,497,938,191</u>	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	6,776,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562) โดยบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) และอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อัตรา 11%		
รายได้จากอสังหา ในรอบระยะเวลา บัญชีประจำปี 2562	1,052,681,773 บาท		
ภาระผูกพัน	ไม่มี		

หมายเหตุ : โดยในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนนั้น กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีพื้นที่เช่าทั้งหมด 4,540.68 ตารางเมตร

2.5.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบ
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- ไม่มี -

2.5.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบ
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- ไม่มี -

2.6 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

• ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า

กองทุนรวมดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ
ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ
ที่หลากหลาย ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่าย
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้าน
การศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ สัญญาเช่าของผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุประมาณ 1 - 3 ปี และมีการชำระเงิน

ประกันการเช่าพื้นที่คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่ารายเดือนประมาณ 4 - 6 เดือน ซึ่งยอดเงินประกันการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามค่าเช่าที่มีการปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้ กองทุนรวมมีนโยบายนำเงินดังกล่าวไปบริหารจัดการเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เช่นเดียวกับการพิจารณาความเหมาะสมในเรื่องของสภาพคล่อง และความมั่นคงของเงินต้น กรณีมีเหตุจำเป็นที่ต้องใช้เงินดังกล่าว ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว กองทุนรวมจะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ หรือเงินฝากประจำระยะสั้น ที่มีอายุไม่เกิน 1 ปี

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

- 1.) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป ได้แก่ เมเจอร์ และ ฟิตเนส เฟิร์สท์
- 2.) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น
- 3.) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ร้านขายของเล็กๆ (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และ ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย (ไม่นับรวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง) ได้แก่ ร้านขายของเล็กๆ (Kiosk) ผู้เช่าพื้นที่ประเภทส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ATM) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องจำหน่ายสินค้า หรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ เช่น ตู้เกมส์หยอดเหรียญ) รวม 489 ราย โดยที่ผู้เช่าหลัก ซึ่งหมายถึง ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม คือ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทบริหารศูนย์การค้าเมื่ออาชีพหนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือหุ้นใหญ่โดยตระกูลหวั่งหลี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีชื่อเสียงในวงการธุรกิจของประเทศไทยมาช้านาน ก่อตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534 และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าอย่างเป็นทางการในวันที่ 17 มีนาคม 2538 โดยถือได้ว่า วันที่ 17 มีนาคมของทุกปี เป็นวันก่อตั้งของบริษัทและศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจในการบริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต มาตั้งแต่เริ่มก่อตั้งถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 24 ปี จนประสบความสำเร็จอย่างมากในปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากจำนวนผู้มาใช้บริการที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี จากปี 2539 มียอดผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 57,800 คนต่อวัน โดยในปี 2562 เพิ่มขึ้นเป็น 183,000 คนต่อวัน และยังมีการบริหารด้านการเช่าพื้นที่ร้านค้าต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีผู้เช่าพื้นที่เฉลี่ยกว่า 97% ของพื้นที่ทั้งหมด และยังสามารถรักษาจำนวนผู้เช่าร้านค้าให้ดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่องยาวนาน

ในปัจจุบันทีมงานของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยผู้บริหารและพนักงานที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้าเป็นอย่างดีรวม 315 คน มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าให้เจริญเติบโตและมั่นคงด้วยมาตรฐานการดำเนินงานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม

รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชยเงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	อัตราค่าคอมมิชชั่น
1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	ไม่เกิน 0.5 เดือน
2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ 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. ในกรณีที่ผู้เช่ารายวัน	ไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า

3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1 และข้อ 4 เป็นต้น

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

• การปันส่วนค่าใช้จ่าย

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

ทั้งนี้ หากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง ผู้เข้าพื้นที่ของกองทุนรวม ภายในอาคาร Future park และผู้เข้าพื้นที่ส่วนต่อเติมภายในอาคาร Zpell กองทุนรวม และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวม จะร่วมกับผู้บริหารของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในการพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี ซึ่งจะครอบคลุมแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในช่วงเวลาต่างๆ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะหรือประเภทของธุรกิจของผู้เช่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยยึดผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับกองทุนรวมเป็นสำคัญโดยในปี 2562 กองทุนรวม และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันพิจารณาแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด โดยกำหนดงบประมาณ (Budget) รวมทั้งสิ้น 56.31 ล้านบาท (หลังปันส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน) โดยในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่เกิดขึ้นจริง (Actual) มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 50.89 ล้านบาท ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้า การสร้างบรรยากาศตามเทศกาลต่างๆ รวมถึงการส่งเสริมการขายให้ร้านค้าที่อยู่ในโครงการและผู้สนใจทดลองเข้ามาเปิดร้านค้าในโครงการมากยิ่งขึ้น

• การรับประกันรายได้

- ไม่มี -

2.7 การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562

- ไม่มี -

3. ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก

3.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก

โดยภาพรวมในปี 2562 อุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีการขยายตัวอยู่ในอัตรา 4.3% หรือคิดเป็นพื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้นรวม 330,000 ตรม. โดยการขยายตัวของอุตสาหกรรมยังคงอยู่ในภาคช้อปปิ้งมอลล์ที่เติบโตขึ้นกว่า 6.4% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเปิดตัวของ เดอะ มาร์เก็ต คอสโม บาร์ชา เซ็นทรัลวิลเลจ สามย่านมิตรทาวน์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ในปี 2563 ไปจนถึงปี 2566 มีการคาดการณ์แนวโน้มการเจริญเติบโตของธุรกิจค้าปลีกในเชิงพื้นที่ที่จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 11% (เพิ่มขึ้น 941,000 ตรม. โดยประมาณ) โดย ในปี 2563 คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอีก ประมาณ 113,409 ตร.ม. หรือเติบโต 1.4% พื้นที่ที่จะมีการแข่งขันรุนแรงได้แก่พื้นที่แถบปริมณฑล (Suburb) ซึ่งมีโครงการช้อปปิ้งมอลล์ที่จะเปิดตัวเพิ่มในปี 2563 ที่น่าสนใจได้แก่ เซ็นทรัลวิลเลจ เฟส2 และไซมอน เอาท์เล็ต ของกลุ่มสยามพารวอร์ โดยในปัจจุบัน ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มช้อปปิ้งมอลล์ มีส่วนแบ่งทางการตลาดอยู่สูงถึง 67% ตามมาด้วยกลุ่มซูเปอร์ไฮเปอร์ที่ครองส่วนแบ่ง 17.7% และดีพาร์ทเมนต์สโตร์ส่วนแบ่ง 15.1% ตามลำดับ และในแง่สัดส่วนของพื้นที่การแข่งขันแล้ว 49% ของธุรกิจค้าปลีกจะอยู่ในเขตปริมณฑลทั้งสิ้น (24% อยู่ในแถบชานเมืองและอีก 27% อยู่ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ)

การเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซเป็นหนึ่งในปัจจัยที่กระทบต่อความต้องการพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม โดยมูลค่าการขายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทั้งแพลตฟอร์ม Marketplace หรือของผู้ประกอบการเองทำให้ความต้องการพื้นที่ค้าปลีกลดลง อย่างไรก็ตามการเติบโตธุรกิจที่ขายทางช่องทางออนไลน์เองมีการปรับปรุงรูปแบบการขายเป็น O2O (Online to Offline) ช่วยลดทอนผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่ค้าปลีก

ที่มา - Bangkok Retail, Q3 CBRE (Thailand) Co., Ltd.
- Economic Intelligent center ธนาคารไทยพาณิชย์

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

• นโยบายการตลาด

เป้าหมายด้านการตลาด

1. เพื่อสร้างการรับรู้แบรนด์ของศูนย์การค้า (Brand Awareness) ให้เป็นที่รู้จักในตลาดธุรกิจค้าปลีก (Retail)
2. เพื่อเพิ่มจำนวนลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย (Traffic) ให้เข้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น
3. เพื่อส่งเสริมการขายและเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินการ

1. สร้างบรรยากาศให้ศูนย์การค้าเป็นสถานที่ที่ลูกค้าสามารถมี Experience และเป็นสถานที่สำหรับ Social Connection ทั้ง Online และ Offline ได้
2. สร้างลูกค้ากลุ่มใหม่ที่มีกำลังซื้อ, กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ (Tourist) จากกิจกรรมใหม่ เพื่อเพิ่มจำนวนลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย (Traffic) และสร้างรายได้ให้กับร้านค้าและศูนย์การค้า
3. พัฒนาช่องทางการติดต่อสื่อสารผ่านสื่อ Online และ Offline เพื่อให้เกิดความเชื่อมโยงกัน, การดูแลและพัฒนาสื่อ Online ทุกรูปแบบให้ลูกค้าเข้าถึงและสร้างการรับรู้ข่าวสารต่างๆ ของศูนย์การค้าได้
4. เพิ่มยอดขายให้ร้านค้า B2B (Business to Business) ผ่านการจัดกิจกรรมการตลาดต่างๆ ของศูนย์การค้า
5. พัฒนาและสร้างกลยุทธ์มัดใจลูกค้า (Loyalty Program) เพื่อให้มีสมาชิกและมีสิทธิประโยชน์เพิ่มมากขึ้น เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการซ้ำ และจับจ่ายใช้สอยที่ศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง
6. การตลาดอย่างมีทิศทาง โดยสร้างระบบบริหารข้อมูลลูกค้า B2C (Business to Consumer) เพื่อนำมาพัฒนางานให้ดีขึ้น

• การแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

ณ ปัจจุบัน ภายในรัศมี 15 กิโลเมตร รอบโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ยังไม่มีคู่แข่งที่มีลักษณะของสินค้าและบริการ รวมถึงขนาดพื้นที่ที่ใกล้เคียงกันตั้งอยู่ โดยโครงการประเภทค้าปลีกส่วนใหญ่ในบริเวณย่านนี้จะเป็นพวกซูเปอร์มาร์เก็ต เช่น เทสโกโลตัส บิ๊กซี หรือศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะทาง เช่น เซียร์รังสิต บีบี ทาวเวอร์ รังสิต ซึ่งเน้นจำหน่ายสินค้าไอที และสินค้าแฟชั่นในลักษณะขายส่ง หรือศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เช่น เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รังสิต เพียวเพลส รังสิต เป็นต้น

โดยจากข้อมูลข่าวสารเศรษฐกิจ ระบุว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ วางแผนจะพัฒนาโครงการประเภทค้าปลีกในบริเวณย่านนี้ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งวางแผนจะพัฒนาโครงการ เดอะ เอ็ม บริเวณริมถนนพหลโยธิน (ที่ดินโรงงานทอผ้าไทยเมล่อนเดิม/ ตรงข้ามโรงกษาปณ์) นอกจากนี้ มีข่าวเรื่องการยื่นเรื่องขอปรับสีผังเมือง (จากเดิมสีชมพู – ที่ดินประเภทชุมชน เป็นสีแดง - พาณิชยกรรม) โดยมีการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอยู่ประมาณ 700 ไร่

ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ชื่อเสียงของโครงการที่สั่งสมมานานมากกว่า 24 ปี ตลอดจนประสบการณ์ที่แข็งแกร่งของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการเชื่อมั่นว่า กองทุนรวมนี้จะสามารถสร้างผลประโยชน์ที่ดีและมั่นคงสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าอาจจะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ เกิดขึ้นในอนาคต

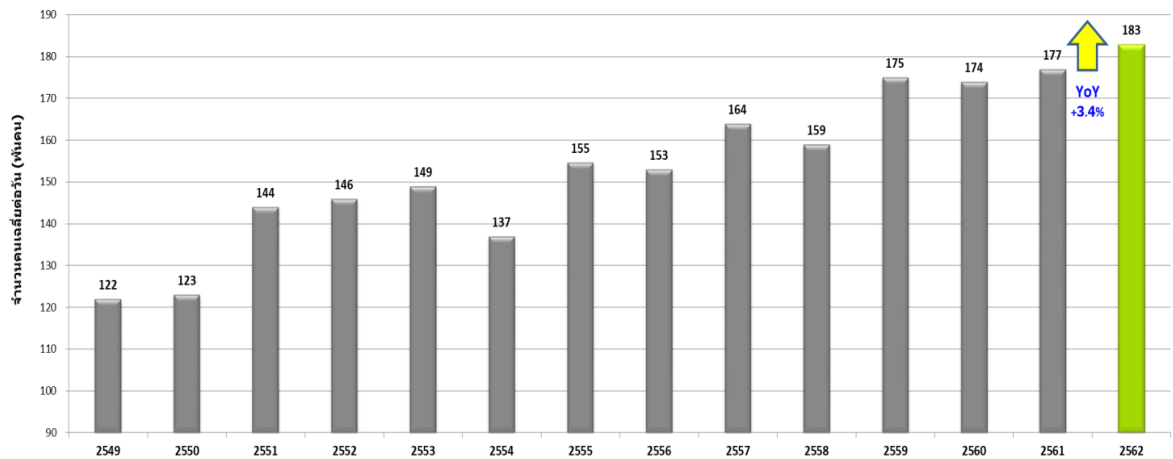
3.3 ข้อมูลการดำเนินงาน

- พื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่า

	พื้นที่ (ตรม.) ¹	อัตราเช่า (%) ²	
		ปี 2562	ปี 2561
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย	56,822	97	96

หมายเหตุ : 1. พื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562
2. อัตราเช่าเฉลี่ยของปี 2561 และ 2562

- จำนวนผู้มาใช้บริการ



ปี 2562 จำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค เฉลี่ยอยู่ที่ 183,000 คนต่อวัน เพิ่มขึ้น 3.4% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

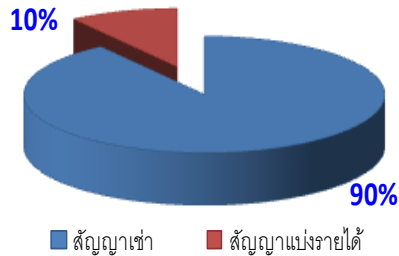
- สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	สัญญาที่ต่ออายุ และสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ ¹			อัตราค่าเช่า (%)
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตรม.)	% ของพื้นที่เช่า ²	
ปี 2562	302	23,842.49	41.96	2.63

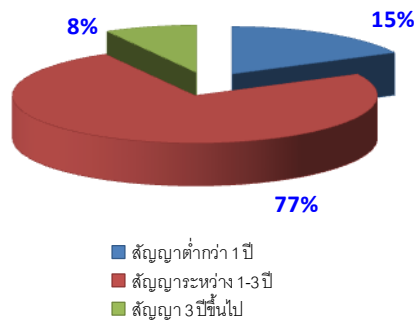
หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
2. ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวมของ ปี 2562

• ข้อมูลโครงสร้างสัญญา

ประเภทสัญญา

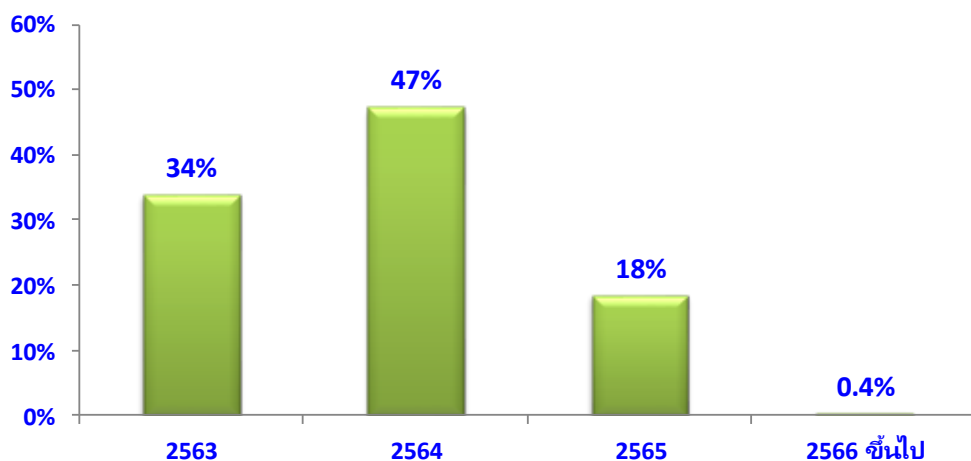


อายุสัญญา



หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562

• ข้อมูลสัญญาเช่าที่หมดอายุ



หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
2. ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่สำคัญต่าง ๆ สรุปได้พอสังเขปดังนี้ (ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย)

(1) ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นสุดลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 8,709.92 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎหมายแล้ว เจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการให้สิทธิกองทุนรวมเช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวมเช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลือน้อยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ 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) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้

ดังนั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด กับกองทุนรวม เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากบริษัทจัดการ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุน 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 หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนดและบริษัท 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

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ส่วนที่ 3 : การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน

7.1 หน่วยลงทุน

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินลงทุนโครงการปัจจุบัน	6,233,161,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	4,733,161,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	1,500,000,000 บาท* (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) (* จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืม 600 ล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	10.0000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบัน	529,566,100 หน่วย (ห้าร้อยยี่สิบเก้าล้านห้าแสนหกหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหน่วย)
จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	473,316,100 หน่วย (สี่ร้อยเจ็ดสิบสามล้านสามแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหน่วย)
จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	56,250,000.00 (ห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่นหน่วย)
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุน	
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.0000 บาทต่อหน่วย
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	16.0000 บาทต่อหน่วย
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12.8962 บาทต่อหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยลงทุน

สำหรับปี 2562	กระดาน Local	กระดาน Foreign
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562	24.90 บาท	ไม่มีการซื้อขายในกระดาน Foreign
ราคาสูงสุดในรอบปี 2562	27.50 บาท	
ราคาต่ำสุดในรอบปี 2562	22.50 บาท	
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม	13,186.19 ล้านบาท	

สำหรับปี 2562	กระดาน Local	กระดาน Foreign
มูลค่าการซื้อขายรวม	885.47 ล้านบาท	ไม่มีการซื้อขายในกระดาน
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	3.64 ล้านบาท	Foreign
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย		
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		12.8660 บาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		12.8962 บาท

7.1.3 รายละเอียดของหน่วยลงทุนกรณีกองทุนมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด

- ไม่มี -

7.1.4 รายละเอียดการลดทุนจดทะเบียน

- ไม่มี -

7.1.5 รายละเอียดการออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ของกองทุน

- ไม่มี -

7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน หน่วยลงทุนที่ถือ	ร้อยละของ จำนวนหน่วยลงทุน ที่ออกจำหน่าย
1	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33
2	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28
4	มูลนิธิ ทองพูล หวังหลี	17,700,000	3.34
5	Principal Property Income Fund	11,452,271	2.16
6	สำนักงานประกันสังคม	10,191,200	1.92
7	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,071,200	1.71
8	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,868,485	1.67
9	บริษัท ธนพนทรี จำกัด	8,750,068	1.65
10	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	6,670,700	1.26

7.2.2 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย)

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน หน่วยลงทุนที่ถือ	ร้อยละของ จำนวนหน่วยลงทุน ที่ออกจำหน่าย
1	บริษัท รังสิตพลาซ่า 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 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

7.3.2 การลดเงินทุนจดทะเบียน (ถ้ามี)

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- (1.1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (1.2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (1.3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย
- (2) ในการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้
 - (2.1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินลงทุนจดทะเบียน
 - (2.2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
 - (2.3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (2.4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินลงทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น

7.3.3 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (เทียบเป็นต่อปี) เปรียบเทียบกับ	
					ราคาพาร์ ¹	ราคาตลาด ²
1	23 พ.ย. 49 - 31 ธ.ค. 49	0.1030	28 ก.พ. 50	12 มี.ค. 50	9.64% ³	9.79%
2	1 ม.ค. 50 - 31 มี.ค. 50	0.2400	30 พ.ค. 50	12 มิ.ย. 50	9.69%	9.94%
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		

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงิน ปันผล	อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (เทียบเป็นต่อปี) เปรียบเทียบกับ	
					ราคาพาร์ ¹	ราคาตลาด ²
6	1 ม.ค. 51 - 31 มี.ค. 51	0.2430	30 พ.ค. 51	16 มิ.ย. 51	10.21%	11.34%
7	1 เม.ย. 51 - 30 มิ.ย. 51	0.2580	29 ส.ค. 51	15 ก.ย. 51		
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%	10.53%
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%	8.92%
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		
18	1 ม.ค. 54 - 31 มี.ค. 54	0.2960	31 พ.ค. 54	13 มิ.ย. 54	10.36% ⁴	7.51%
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		
22	1 ม.ค. 55 - 31 มี.ค. 55	0.3910	31 พ.ค. 55	15 มิ.ย. 55	13.07% ⁴	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		

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	อัตราเงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (เทียบเป็นต่อปี) เปรียบเทียบกับ	
					ราคาพาร์ ¹	ราคาตลาด ²
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	12.50%	5.76%
38	1 ม.ค. 59 - 31 มี.ค. 59	0.3220	27 พ.ค. 59	10 มิ.ย. 59		
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	13.18%	6.52%
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		
43	1 เม.ย. 60 - 30 มิ.ย. 60	0.3550	29 ส.ค. 60	12 ก.ย. 60	13.18%	6.20%
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	13.57%	5.80%
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	6 ต.ค. 61 - 31 ธ.ค. 61	0.3570	4 มี.ค. 62	18 มี.ค. 62	13.57%	5.80%
50	1 ม.ค. 62 - 31 มี.ค. 62	0.3580	29 พ.ค. 62	12 มิ.ย. 62		
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	13.57%	5.80%
53	1 ต.ค. 62 - 31 ธ.ค. 62	0.3616	28 ก.พ. 63	13 มี.ค. 63		
รวม		15.8350				

หมายเหตุ :

¹ 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)

² ใช้ราคาปิด ณ วันสุดท้ายที่มีการซื้อขายของปี (ยกเว้นปี 2549 ใช้ราคาปิด ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2549 ซึ่งเป็นวันแรกที่มีมีการซื้อขายหน่วยลงทุน)

³ คำนวณหาอัตราผลตอบแทนเทียบเป็นต่อปี โดยใช้จำนวนวันจริง

รับรองความถูกต้อง โดย.....

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

7.3.4 ประวัติการจ่ายเงินลดทุน

-ไม่มี -

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์

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

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน



รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

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. นายเชิดชู โสภณพนิช	3	0.00
6. นางวรวรรณ ธาธาภูมิ	1	0.00

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสตีเฟน แทน	กรรมการ
2. นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์	กรรมการ
3. นางสาวสุญญาณี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการ
4. นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ
5. นางสาวปิยะมาศ คำไทโรแก้ว	กรรมการ
6. นายชิน โสภณพนิช	กรรมการ
7. นางวรวรรณ ธาธาภูมิ	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
8. นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	กรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางวรวรรณ ธาธาภูมิ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์	กรรมการ
3. นางสาวสุญญาณี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการ
4. นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ
5. นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	กรรมการ

รายชื่อผู้บริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางวรวรรณ ธาราภูมิ	Chairman of Executive Board
2. นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา	Chief Executive Officer
3. นายวศิน วัฒนวรกิกกุล	Managing Director, Head of Business Distribution
4. นายวินัย หิรัญย์กัญญาภาส	Managing Director, Head of Operation & Trustee
5. นางสาววิภาวรัตน์ เสร็จกิจ	Deputy Managing Director, Head of Product Management
6. นายสุธีร์ คันธารวงสกุล	Deputy Managing Director, Head of Compliance & Legal
7. นางอุบลรัตน์ บุษยะกนิษฐ	Deputy Managing Director, Head of HR Strategy & Service Support
8. นายพรชิต พลอยกระจำ	Deputy Managing Director, Head of Real Estate & Infrastructure Investment
9. นายกิตติเดช หลงเจริญ	Assistant Managing Director, Head of Information Technology
10. นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์	Assistant Managing Director, Head of Internal Audit
11. นางสาวภาวดี เชื้อวิริยานุกุล	Vice President, Acting Head of Risk Management

ผู้จัดการกองทุน

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน
นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส	- ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2562 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง 2557 – 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ 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 และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวน และการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อย

กว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหน่วยลงทุน”

- (1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- (1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (1.11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
 - (3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - (3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (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. กำหนด แทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ
- (3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ 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 แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน
- (3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- (4) การดำเนินการอื่นๆ
- (4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

- (4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่ หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4.4) ดำเนินการแยกทรัสต์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัสต์สินของบริษัทจัดการและนำ ทรัสต์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของ กองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4.7) คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไป ตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลัง จากวันที่คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมี ผลกระทบต่อทรัสต์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และ นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงจัดส่งหนังสือรับรองงบการเงินและบทสรุปประเภท รายงานของผู้สอบบัญชีต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน
- (4.10) จัดทำรายงานประจำปีของกองทุนโดยมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และส่งให้ ผู้ถือหน่วยลงทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 4 เดือนนับแต่ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน
- (4.11) จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนโดยมีข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน ประกาศที่เกี่ยวข้อง ส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน
- (4.12) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวด เดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการต้องเปิดเผยสาเหตุการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงิน รวมถึงจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบาย ระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อย แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัย ดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- (4.13) ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการ จะจัดทำรายงานความคืบหน้าของโครงการ ทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่มีการลงทุน ในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาด หลักทรัพย์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์
- (4.14) รายงานพร้อมด้วยเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ ชักช้าเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้น อันมีหรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วย ลงทุน หรือต่อการตัดสินใจลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงในราคาของหน่วยลงทุนตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4.15) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนา เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับ แต่วันที่ได้รับรายงานการประเมิน
- (4.16) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับ โอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (4.17) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่ วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการ แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (4.18) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/ หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/ หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- (4.19) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วัน

นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เข้าจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(4.20) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร

(4.21) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.4 จำนวนพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน
1. นายพรชิต พลอยกระจำว	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เอกการเงิน มหาวิทยาลัย ลอง ไอส์ แลนด์ สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ เอกบัญชี มหาวิทยาลัย เวสต์ เวอร์จิเนีย สหรัฐอเมริกา	2561 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง 2555 – 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และธุรกิจใหม่ บริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2. นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส	- ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2562 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง 2557 – 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างฐาน บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน
3. นางสาวลลิตพรรณ หลงเวช	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2557 - ปัจจุบัน ผู้จัดการ Real Estate & Infrastructure Investment บลจ.บัวหลวง
4. นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล	- ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2562 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ Operation & Trustee บลจ.บัวหลวง 2551 - 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส, Operation & System บลจ.บัวหลวง
5. นายอภิชาติ ไตรรุ่ง	- ปริญญาโท การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล รัตนโกสินทร์ วิทยาเขตบพิตรพิมุขจักรวรรดิ	2556 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ Operation & Trustee บลจ.บัวหลวง 2555 - 2556 เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน บลจ.ไทยพาณิชย์

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวบริหารจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริหารจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริหารจัดการ กองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริหารจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่บริหารจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริหารจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริหารจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริหารจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ
- ตัวอย่าง : หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริหารจัดการ 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) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นล่วงหน้า หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
- ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ
- อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหุ้น และ/หรือ

คณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

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

8.2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร

- ผังโครงสร้างการบริหารงานระดับจัดการขึ้นไป



• รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณวันที่ 31 ธันวาคม 2562)

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 หวังหลี่	4,365,338.00	8.10%
4. บริษัท รังสิตร่วมพัฒนา จำกัด	4,081,000.00	7.57%
5. บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	3,906,952.00	7.25%
6. บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	3,536,466.00	6.56%
7. บริษัท สาทรนครทาวเวอร์ จำกัด	2,741,712.00	5.09%
8. บริษัท เลคริชดา จำกัด	2,694,450.00	5.00%
9. นายสุกิจ หวังหลี่	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 หวังหลี่	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายदनัยนิต พิศาลบุตร	กรรมการ
3. นายสุกิจ หวังหลี่	กรรมการ
4. นางสาวพิมพ์ภา หวังหลี่	กรรมการ
5. นางสาวจิตตินันท์ หวังหลี่	กรรมการ
6. นายเขต หวังหลี่	กรรมการ
7. นายรณยุทธ์ สิริโชติกุล	กรรมการ

• รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายรณยุทธ์ สิริโชติกุล	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายเขต หวังหลี่	กรรมการ
3. นายอำรรรัตน์ พิศาลบุตร	กรรมการ
4. ดร.ศรัณฐ์ หวังหลี่	กรรมการ

• รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1. นางสาวจิตตินันท์ หวังหลี่	- ปริญญาโท Master of Business Admin Babson College - ปริญญาตรี บัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2562 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการร่วม บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2548 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการ สายการขายและการตลาด (EVP) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2547 - 2548 ผู้อำนวยการด้านการขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
2. นายสุชาย วัชรภัยกุล	- ปริญญาโท พัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี บัณฑิตมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2562 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการร่วม บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2555 - 2561 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายการเงินและปฏิบัติการ (SVP) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2544 - 2555 ผู้อำนวยการด้านบัญชีและการเงิน บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
3. น.ส.อังคณา หงษ์คนานูเคราะห์	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย วิทยาเขตมหานคร - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	2562 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ (สายบริหารทั่วไป) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2559 - 2561 หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) 2557 - 2559 ที่ปรึกษาด้านทรัพยากรบุคคล (Freelance) 2555 - 2557 ผู้อำนวยการทรัพยากรบุคคล ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้อง กับการลงทุนหรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
4. นายรังสรรค์ ชมแก้ว	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านการพัฒนาธุรกิจ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2547 - 2559 ผู้อำนวยการด้านบริหารงานลูกค้า บริษัท ลีโอ เบอร์เนทท์ (ประเทศไทย) จำกัด 2541 - 2547 ผู้อำนวยการอาวุโส ด้านบริหารงานลูกค้า บริษัท เดนทัส (ประเทศไทย) จำกัด 2539 - 2541 ผู้บริหารงานลูกค้า บริษัท ทีบีดับบลิว เอ (ประเทศไทย) จำกัด
5. นายมนตรี จิตติวิวัฒน์กุล	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยพายัพ	2562 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านการขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2556 - 2561 ผู้ช่วยผู้อำนวยการด้านการขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2552 - 2556 ผู้จัดการด้านการขาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
6. นางรัตนา อนันตพวงษ์	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2549 - 2562 ผู้อำนวยการด้านการตลาด บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2533 - 2546 ผู้จัดการอาวุโสการตลาด บริษัท เดอะมอลล์กรุ๊ป จำกัด
7. นายศรัชัย อินทวิชัย	- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์	2562 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านวิศวกรรมระบบอาคาร บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2561 - 2562 ผู้จัดการทั่วไป บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2548 - 2561 ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
8. นายชัยโรจน์ เลียงขจรเกียรติ	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหามงกุฎ - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2558 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านบัญชี และการเงินและกฎหมาย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2553 - 2558 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เวชธานี จำกัด (มหาชน) 2551 - 2553 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โตชิบาไทยแลนด์ จำกัด
9. นายวีระชัย ศรีกลิพันธุ์	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2548 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการด้านสารสนเทศ และพัฒนาระบบ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 2546 - 2548 ผู้จัดการส่วนสารสนเทศ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุน เป็นต้น
4. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการก.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 24 เมษายน 2562)

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน	7,696,248,833	55.05
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	901,326,969	6.45
3. State Street Europe Limited	406,284,349	2.91
4. กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	307,951,753	2.20
5. กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด(มหาชน)	307,951,752	2.20
6. South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	187,716,170	1.34
7. ธนาคาร ออมสิน	122,723,922	0.88
8. สหกรณ์ออมทรัพย์การไฟฟ้าฝ่ายผลิต แห่งประเทศไทย จำกัด	103,975,400	0.74
9. BNY Mellon Nominees Limited	100,752,140	0.72
10. The Bank of New York Mellon	71,204,851	0.51
11. ผู้ถือหุ้นอื่น	3,775,425,111	27.0

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (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 นางสาวสินศิริ ทังสมบัติ และ/หรือ นายไพบูล์ ตันกุล และ/หรือ
นางสาวสกุณา แยมสกุล
ที่อยู่ บริษัท ไพร์วอเวเตอร์ไฮสคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิดีทาวเวอร์ 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 ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 121/101 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 37
ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2642-2712 - 14
โทรสาร 0-2642-2711

8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

- ไม่มี -

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารและจัดการกองทุนด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนบริหารและจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน ข้อเสนอแนะระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ 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 โดยต้องไม่มีประเด็นปัญหาที่มึนสำคัญจากการตรวจสอบสถานะโครงการ (Due Diligence) หรือถ้ามี ต้องสามารถหาวิธีการปิด หรือหามาตรการในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากประเด็นปัญหาดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้
3. กองทุนต้องมีแหล่งเงินทุน หรือสภาพคล่องที่เพียงพอสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว โดยต้องไม่เป็นมูลค่า ที่มากจนอาจจะกระทบกับการระดมเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการในอนาคต

• 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 หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้แต่งตั้งบริษัท 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 การบอกเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้

1. กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา
3. ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อย

เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตรา การปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิตรภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการ ปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้ว เสร็จ

4. ในกรณีที่กองทุนเล็กกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน” ของรายละเอียดโครงการ จัดการกองทุนฟิวเจอร์พาร์ค
5. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน และกองทุนได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่ง ให้เลิกกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
6. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว
7. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือ ฐานะทางการเงินของกองทุนโดยจงใจทุจริต กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที
8. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุ ผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน หากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ก่อให้เกิด ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุน ให้กองทุนดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติและให้ สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นลงมติของกองทุนได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นลงมติที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน หน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน

9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในแต่ละปีบริษัทจัดการจะมีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งผลการประกอบการและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนให้แก่ บริษัทจัดการเป็นประจำทุกเดือน ซึ่งบริษัทจัดการจะพิจารณารายงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนพิจารณาผล ประกอบการทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายว่าเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้หรือไม่ หากผลการประกอบการมีความแตกต่างจาก งบประมาณอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีประเด็นอื่นใดที่บริษัทจัดการมีข้อสงสัย ก็จะสอบถามเหตุผลจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหากมีปัญหาเร่งด่วนอื่นใด ก็จะมีการนัดประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อร่วมกันหา แนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทันที โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวมจะติดตามดูแลให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โดยในรอบปีที่ผ่านมา (1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้ตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้

9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

- การตรวจสอบรายได้

บริษัทจัดการมีวิธีตรวจสอบรายได้ซึ่งสามารถสรุปได้พอสังเขปดังนี้

1. เปรียบเทียบรายได้ที่ได้จากการบันทึกข้อมูลตามสัญญาเช่าจริงกับรายได้ตามรายงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งให้บริษัทจัดการ
2. สอบถามเหตุผล และ/หรือแนวทางบริหารจัดการจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าแตกต่างไปจากสัญญาเช่า หรือกรณีมีการยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่ากับผู้เช่าบางราย หรือกรณีผู้เช่ารายใดมีการค้างชำระค่าเช่า หรือเงินประกันการเช่า เป็นระยะเวลานาน (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 โดยปัจจุบันเรียกเก็บที่อัตรา ร้อยละ 0.135 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ บริษัทจัดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการจริงเป็นรายเดือน โดยค่าธรรมเนียมการจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิดเป็นจำนวน 9,622,504.87 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งหลักการคำนวณค่าตอบแทนที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทำให้บริษัทจัดการมีความสนใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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. และตลาดหลักทรัพย์

- (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส และ
- (ข) งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ทั้งนี้ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม หรือภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 ฉบับสอบทานก่อนส่งงบการเงินประจำปีบัญชี ในกรณีที่บริษัทจัดการได้นำส่งงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุนรวม ตามข้อ (ข) ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ส่ง งบการเงินรายไตรมาสที่ 4 ตามข้อ (ก) ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

9.9.2 กรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของ ปี ก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการต้องเปิดเผยสาเหตุการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงิน 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 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน

อื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจาก
ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

9.10.1 การจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

- (ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุน
เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้ เป็นอย่างน้อย
 - (1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต
 - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการ
นำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
 - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (ข) การประชุมวิสามัญในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้
 - (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน
 - (2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุน
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วย
ลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน โดยในกรณีดังกล่าวให้บริษัทจัดการ
จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน

9.10.2 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยอย่างน้อยต้อง
มีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่
จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ
เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
กองทุนในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับ
ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย
- (ข) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (1) ล่วงหน้า 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนที่มีหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
หน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2) ล่วงหน้า 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)

- (3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

9.10.3 องค์ประชุม

องค์ประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

9.10.4 การดำเนินการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนข้างต้น ให้บริษัทจัดการจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมดังกล่าวด้วย โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมกับการจัดส่งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

9.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนบันทึกคำตอบแทนการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจ่ายให้แก่ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,077,000 บาท ประกอบ

ไปด้วยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จำนวน 1,060,000 บาท และ ค่าใช้จ่ายอื่น (out-of-pocket) จำนวน 17,000 บาท
สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2562

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอ การเรียกร้อง การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำผิดกฎหมายที่ส่อไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว บริษัทจัดการจึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้านดังนี้

10.1.1 การช่วยเหลือทางการเมือง

บริษัทกำหนดห้ามมิให้นำเงินทุนหรือทรัพยากรของบริษัทไปใช้สนับสนุนทางการเมืองให้แก่ผู้ลงสมัครแข่งขันเป็นนักการเมืองหรือพรรคการเมืองใดในโลก ยกเว้นในกรณีที่การให้ความสนับสนุนนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมาย และสนับสนุนประชาธิปไตยโดยรวม

บริษัทไม่อนุญาตให้พนักงานนำสิ่งอำนวยความสะดวก หรือทรัพยากรของบริษัทไปใช้ในการรณรงค์หาเสียงทางการเมือง หรือการระดมเงินทุนทางการเมือง หรือเพื่อจุดประสงค์ของพรรคการเมืองใดโดยเฉพาะ

ห้ามผู้บังคับบัญชา พนักงานในทุกระดับชั้น สิ่งการ หรือโน้มน้าว ด้วยวิธีการใดๆ ที่ทำให้พนักงานและผู้ใต้บังคับบัญชา เข้าร่วมในกิจกรรมทางการเมืองทุกประเภท

การตัดสินใจของพนักงานที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมทางการเมืองโดยการอุทิศเวลาส่วนตัวนอกเวลาทำงาน ทรัพยากรเงินทองและทรัพย์สินส่วนตัวอื่นๆ เพื่อการรณรงค์ทางการเมืองหรือการดำเนินกิจกรรมทางการเมือง ให้ถือว่าการดำเนินการทั้งหมดเป็นการตัดสินใจโดยส่วนตัวของพนักงานผู้นั้นเอง

10.1.2 การบริจาคเพื่อการกุศล

บริษัทกำหนดห้ามมิให้บริจาคเงินเพื่อการกุศล หรือเพื่อกิจกรรมอื่นใดที่มีลักษณะทำนองเดียวกัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่ปฏิบัติตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

1. การบริจาดดังกล่าวไม่มีเจตนากระทำ หรือเล็งเห็นผลจากการกระทำว่าจะได้รับผลประโยชน์อื่นใดซึ่งเข้าข่ายการคอร์รัปชัน และ
2. ได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บังคับบัญชาระดับกรรมการผู้จัดการขึ้นไป และ
3. บันทึกรายการทางการเงิน และจัดเก็บรักษาเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับการบริจาค เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

10.1.3 เงินสนับสนุน

บริษัทกำหนดห้ามไม่ให้เสนอ ให้คำมั่นสัญญา การขอ การเรียกร้อง การให้หรือรับเงินสนับสนุน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่ปฏิบัติตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

1. การให้เงินสนับสนุนดังกล่าว ไม่มีเจตนากระทำ หรือเล็งเห็นผลจากการกระทำว่าจะได้รับ ประโยชน์อื่นใด ซึ่งเข้าข่ายการคอร์รัปชัน เว้นแต่เป็นการปฏิบัติตามประเพณีเฉพาะแต่ละท้องถิ่น และ
2. ได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บังคับบัญชาระดับกรรมการผู้จัดการขึ้นไป และ
3. บันทึกรายการทางการเงิน และจัดเก็บรักษาเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับการให้เงินสนับสนุน เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

10.1.4 ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทกำหนดห้ามมิให้ รับหรือให้ของขวัญ เงินสด การบริการต้อนรับ หรือค่าใช้จ่ายอื่น หากเห็นว่ากรกระทำดังกล่าวจะมีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินการของบริษัท เว้นแต่ปฏิบัติตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

1. การให้หรือรับ ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นดังกล่าว ไม่มีเจตนากระทำ หรือเล็งเห็นผลจากการกระทำว่าจะได้รับประโยชน์อื่นใด ซึ่งเข้าข่ายการคอร์รัปชัน เว้นแต่ เป็นการปฏิบัติตามประเพณีเฉพาะแต่ละท้องถิ่น
2. ของขวัญที่อาจรับได้ไม่ควรเป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด และต้องมีมูลค่าไม่มากนักโดยไม่เกิน 3,000 บาท (สามพันบาท) อาทิ ปากกา สมุดบันทึก เป็นต้น โดยให้รายงานให้ผู้บังคับบัญชาสูงสุดของหน่วยงานให้รับทราบ ส่วนของขวัญชิ้นใดที่มีมูลค่าเกิน 3,000 บาท (สามพันบาท) พนักงานต้องได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บังคับบัญชาสูงสุดของหน่วยงาน และต้องรายงานให้ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานรับทราบทุกครั้ง
3. การสังสรรค์รับรอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการใช้จ่ายเงินมากเกินไปสมควรหรือกระทำบ่อยครั้ง หรือจนทำให้เกิดข้อผูกมัดกับผู้ที่ได้รับการสังสรรค์รับรองนั้น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
4. บันทึกรายการ และจัดเก็บรักษาเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับการรับหรือให้ของขวัญ การบริการต้อนรับ หรือค่าใช้จ่ายอื่น เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

10.1.5 สินบนและสิ่งจูงใจ

บริษัทห้ามมิให้ทำการให้หรือรับสินบนและสิ่งจูงใจในรูปแบบใดๆ ทั้งสิ้น และห้ามมอบหมายให้ผู้อื่นให้หรือรับสินบนและสิ่งจูงใจแทนตนเอง เนื่องจากการติดสินบนในการดำเนินธุรกิจถือเป็นสิ่งผิดกฎหมายและมีความผิดทางอาญา

บริษัทดำเนินกิจการโดยใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม และยึดมั่นในคุณภาพที่ดีของผลิตภัณฑ์และบริการเป็นจุดขาย บริษัทไม่อนุญาตให้ลูกค้าและคู่ค้ามอบเงินหรือสิ่งของเพื่อเป็นสินบนแก่พนักงาน และห้ามพนักงานรับสินบนหรือเงินทอง การให้เงิน สิ่งของ หรือผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด เพื่อเป็นสินบนโดยเด็ดขาด

บริษัทเชื่อมั่นและส่งเสริมกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดำเนินกิจการตามกฎหมายอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส ดังนั้น การให้สินบนในทุกรูปแบบทั้งโดยตรงหรือทางอ้อมแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือนักการเมือง องค์กร บริษัท หรือผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น เพื่อโน้มน้าวให้บุคคลเหล่านั้นใช้ดุลยพินิจในทางที่เอื้อประโยชน์แก่บริษัท จึงมิใช่สิ่งที่พึงกระทำโดยเด็ดขาด

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่ www.bblam.co.th

10.2 การดำเนินงาน

10.2.1 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินงานบนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ถ่ายทอดผ่านกิจกรรมต่างๆ ได้แก่

- การเลือกใช้สิ่งของที่ใช้ในการดำเนินงานประจำวันของกองทุนรวม เช่น ของสมนาคุณ ของขวัญปีใหม่จากผู้ผลิตที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม โดยใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การพยายามนำสิ่งของที่ใช้งานแล้วกลับมาใช้ใหม่ หรือซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ เช่น โครงข่ายโฆษณาต่างๆ

10.2.2 ส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชน ได้แก่

- การอำนวยความสะดวกและให้ความอนุเคราะห์ด้านพื้นที่เป็นครั้งคราว กรณีหน่วยงาน หรือองค์กรใดๆ ขอใช้พื้นที่ระยะสั้นเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือจัดทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะโดยที่ไม่ได้รับกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของกองทุนรวม
- สนับสนุนพื้นที่ให้เกิดช่องทางการกระจายรายได้ให้กลุ่มเกษตรกรในการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่มีชื่อเสียงจากจังหวัดต่างๆ
- สนับสนุนพื้นที่เพื่อส่งเสริมและเปิดโอกาสให้เยาวชนแสดงความสามารถด้านต่างๆ รวมทั้งเปิดเวทีให้นิสิต นักศึกษา ส่งผลงานเข้ามาประกวดในงานต่างๆ

10.3 การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

กองทุนรวมมิได้มีการดำเนินการใดๆ ที่ถูกกล่าวหา หรือถูกตรวจสอบว่ามีผลกระทบด้านลบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

10.4 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมการตลาดส่วนใหญ่ของกองทุนรวมซึ่งจัดขึ้นตลอดปีนั้น มีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 10.2 ข้างต้น

10.5 การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทจัดการได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง เป็นโครงการที่ได้รับการสนับสนุนการจัดทำโดยรัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการ

ป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ ดำเนินการโดยความร่วมมือของ 8 องค์กรชั้นนำ อันได้แก่ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สภาธุรกิจตลาดทุน สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ผู้ลงทุนสามารถดูแนวนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.bblam.co.th

รูปภาพกิจกรรม

กิจกรรมปลูกป่าในโครงการปลูกป่าฟื้นฟูปะปายนิเวศป่าไม้ ประจำปี 2562



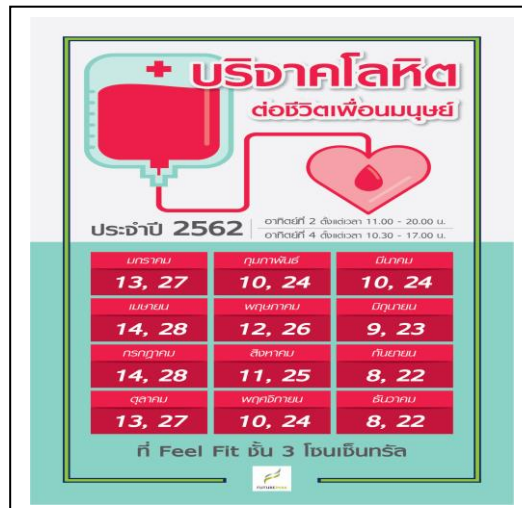
กิจกรรมค่ายกีฬาเยาวชน เพื่อสุขภาพ ประจำปี 2562



กิจกรรมตลาดนัดชุมชนขึ้นห้าง ประจำปี 2562



กิจกรรมบริจาคโลหิต ต่อชีวิตเพื่อนมนุษย์ ประจำปี 2562



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 สรุปความเห็นของหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน / หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

11.1.1 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการ

จากการประเมินระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในบริษัทจัดการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนเห็นว่า ระบบการกำกับดูแลมีความเหมาะสม โดยบริษัทจัดการได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมและติดตามดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทุน ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทุนจากการที่มีกรรมการ/ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการกำกับดูแลในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสมแล้วเช่นกัน

11.1.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่ารระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีความรัดกุมและเหมาะสม ไม่พบข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับระบบควบคุมภายในที่เกี่ยวกับการจัดการกองทุนที่เป็นสาระสำคัญ มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเหมาะสม

11.2 การเปิดเผยข้อมูลหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน/ หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

11.2.1 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการ

- (1) นายสุธีร์ คันธารวงสกุล เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงาน Compliance & Legal เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีความรับผิดชอบของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ 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	เป็นศูนย์กลางการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานทางการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทจัดการ

- (2) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2555 ได้พิจารณาแล้วคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรม ของนายสุธีร์ คันธารวงสกุล แล้ว เห็นว่าเหมาะสมจึงแต่งตั้งให้เป็น ผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงาน Compliance & Legal เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท
- (3) หน่วยงาน Compliance & Legal ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่ขึ้นโดยตรงกับ คณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น ในการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานนี้ จึงต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

11.2.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

- (1) นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบและ ประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ - สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ การทำงานและ การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมมาธิราช	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> - Assistant Managing Director, Head of Internal Audit บลจ.บัวหลวง - Head of Internal Audit บมจ.โตเกียวมารี ประกันภัย (ประเทศไทย) <u>การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง</u> - COSO Internal Control - IT risk and IT Governance	ตรวจสอบและประเมินการ ปฏิบัติงานด้านต่างๆ อย่าง เป็นอิสระเพื่อให้มั่นใจว่าระบบ การ ค ว บ ค ู ม ภ า ย ใน ด้านต่างๆ ดำเนินการอย่างมี ประสิทธิภาพและประสิทธิผล พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้การ ปฏิบัติงานมีความรัดกุมและ เหมาะสม

- (2) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 ได้พิจารณาคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรมของ นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์ เห็นว่าเหมาะสมจึงแต่งตั้งให้เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายใน ของบริษัทฯ

- (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 หากเกิดกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ 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 หากเกิดกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ 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 2562

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
ธนาคารแห่งอเมริกาเนชั่นแนล แอสโซซิเอชั่น	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารบีเอ็นพี พารีบาส์	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารดอยช์แบงก์	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารเจพีมอร์แกน เซส	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด	Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1 รายละเอียดผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณสินศิริ ทังสมบัติ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขที่ 7352
บริษัท	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีของปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบดุล
ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

	2562		2561		2560	
	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์	บาท	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ.2562 : 6,866.65 ล้านบาท, พ.ศ.2561 : 6,754.34 ล้านบาท และ พ.ศ.2560 : 6,752.64 ล้านบาท)	7,145,442,054	98.21	7,132,223,062	98.52	7,224,186,063	98.39
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	65,213,067	0.90	50,260,685	0.69	35,527,511	0.48
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	0.00	-	0.00	30,000,000	0.41
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	41,547,816	0.57	48,778,804	0.67	44,716,862	0.61
ลูกหนี้อื่น	852,594	0.01	921,433	0.01	942,371	0.01
สินทรัพย์อื่น	22,991,115	0.32	7,375,210	0.10	7,337,127	0.10
รวมสินทรัพย์	7,276,046,646	100.00	7,239,559,194	100.00	7,342,709,934	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	21,028,208	0.29	30,172,635	0.42	33,863,046	0.46
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	363,077,652	4.99	348,088,352	4.81	343,975,644	4.68
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,920,316	0.48	36,164,441	0.50	34,194,228	0.47
เงินกู้ยืม	-	0.00	-	0.00	100,000,000	1.36
หนี้สินอื่น	27,629,616	0.38	11,715,564	0.16	15,238,631	0.21
รวมหนี้สิน	446,655,792	6.14	426,140,992	5.89	527,271,549	7.18
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,390,854	93.86	6,813,418,202	94.11	6,815,438,385	92.82
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	5,633,161,000	77.42	5,633,161,000	77.81	5,633,161,000	76.72
กำไรสะสม	1,196,229,854	16.44	1,180,257,202	16.30	1,182,277,385	16.10
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,390,854	93.86	6,813,418,202	94.11	6,815,438,385	92.82
สินทรัพย์สุทธิ (ต่อหน่วย)	12.8962		12.8660		12.8698	

หมายเหตุ: หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 529,566,100 หน่วย

รับรองความถูกต้อง โดย.....

งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย:บาท)

	2562		2561		2560	
	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม	บาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,052,681,773	99.06	1,017,143,814	99.01	1,016,834,977	98.99
รายได้ดอกเบี้ย	6,143,099	0.58	4,325,006	0.42	4,844,942	0.47
รายได้อื่น	3,884,003	0.37	5,837,189	0.57	5,555,807	0.54
รวมรายได้	1,062,708,875	100.00	1,027,306,009	100.00	1,027,235,726	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,622,505	0.91	9,626,695	0.94	9,704,505	0.94
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,781,945	0.17	1,782,721	0.17	1,766,062	0.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,983,710	0.19	1,985,772	0.19	2,033,000	0.20
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	94,004,234	8.85	95,344,944	9.28	91,534,446	8.91
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,381,030	0.13	1,205,546	0.12	1,463,329	0.14
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน	23,009,696	2.17	21,990,387	2.14	20,282,335	1.97
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	53,813,346	5.06	60,265,746	5.87	57,751,777	5.62
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	7,025,464	0.66	7,153,133	0.70	9,531,686	0.93
ดอกเบี้ยจ่าย	-	0.00	2,646,335	0.26	8,111,438	0.79
ค่าใช้จ่ายภาษีจากการลงทุน	13,824	0.00	-	0.00	-	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,026,760	0.19	1,755,801	0.17	1,183,311	0.12
รวมค่าใช้จ่าย	194,662,514	18.32	203,757,080	19.83	203,361,889	19.80
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	868,046,361	81.68	823,548,929	80.17	823,873,837	80.20
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน						
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(99,260,777)	(9.34)	(93,708,760)	(9.12)	(29,725,488)	(2.89)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	0.00	-	0.00	-	0.00
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(99,260,777)	(9.34)	(93,708,760)	(9.12)	(29,725,488)	(2.89)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	768,785,584	72.34	729,840,169	71.04	794,148,349	77.31

รับรองความถูกต้อง โดย.....

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย:บาท)

	2562	2561	2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	868,046,361	823,548,929	823,873,837
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(99,260,777)	(93,708,760)	(29,725,488)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	768,785,584	729,840,169	794,148,349
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(762,257,445)	(731,860,352)	(749,865,599)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	6,528,139	(2,020,183)	44,282,750
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	6,813,418,202	6,815,438,385	6,771,155,635
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	9,444,513	-	-
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	6,829,390,854	6,813,418,202	6,815,438,385

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย:บาท)

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี	768,785,584	729,840,169	794,148,349
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ			
จากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ดอกเบี้ยรับ	(213,061)	(585,229)	(1,533,283)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	2,646,335	8,111,438
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(5,930,038)	(3,739,777)	(3,311,659)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	(2,232,992)	(1,744,729)	(3,727,202)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,035,316,739)	(851,261,253)	(1,371,074,884)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	931,000,000	885,000,000	1,440,000,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	-	-	-
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง (เพิ่มขึ้น)	7,230,988	(4,061,942)	3,948,456
ลูกหนี้อื่นลดลง	68,839	20,938	(804,591)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(6,583,172)	(38,083)	2,084,317
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(9,144,427)	(3,690,411)	8,565,978
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	14,989,300	4,112,708	712,209
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,244,125)	1,970,213	(1,290,832)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	15,914,052	(3,431,970)	562,669
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	99,260,777	93,708,760	29,725,488
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	776,584,986	848,745,729	906,116,453
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	624,841	585,229	1,850,737
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	777,209,827	849,330,958	907,967,190

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินกู้ยืม	-	(100,000,000)	(170,000,000)
จ่ายเงินปันผล	(762,257,445)	(731,860,352)	(749,865,599)
จ่ายดอกเบี้ย	-	(2,737,432)	(8,231,164)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(762,257,445)	(834,597,784)	(928,096,763)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	14,952,382	14,733,174	(20,129,573)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	50,260,685	35,527,511	55,657,084
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	65,213,067	50,260,685	35,527,511

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย:บาท)

	2562	2561	2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	12.8660	12.8698	12.7862
การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	0.0178	-	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.6392	1.5551	1.5557
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(0.1874)	(0.1769)	(0.0561)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	-
หัก จ่ายเงินปันผล	(1.4394)	(1.3820)	(1.4160)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0124	(0.0038)	0.0836
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	12.8962	12.8660	12.8698
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี (%)	11.26	10.70	11.64
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	6,829,390,854	6,813,418,202	6,815,438,385
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	2.85	2.99	2.98
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	15.57	15.06	15.06
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) *	1.50	0.85	1.41
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	6,826,046,346	6,821,928,723	6,820,396,768

ข้อมูลเพิ่มเติม * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2562	2561	2560
ผลการดำเนินงานในภาพรวม (%)			
อัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	11.26	10.70	11.64
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	15.57	15.06	15.06
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	2.85	2.99	2.98
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	12.72	12.07	12.08
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *	1.50	0.85	1.41
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.56	1.38	1.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	1.91	1.49	1.18
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (%)			
อัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวม	99.06	99.01	98.99
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม	18.32	19.83	19.80
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	81.68	80.17	80.20
อัตราส่วนเงินส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	71.95	72.27	72.28
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	11.27	10.71	11.69
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	10.59	10.01	10.73
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.14	0.14

หมายเหตุ *มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

	2562	2561	2560
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	-	-	0.01
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.07	0.06	0.08
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-	321.95	112.94
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.02	1.02	0.97
อัตราการจ่ายเงินปันผล* (%)	99.47	101.73	93.49

หมายเหตุ * อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณจากจำนวนเงินปันผลจ่ายหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

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

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

14.1.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2562 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,062.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 3.45% เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2561 โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2562 เท่ากับ 15.57% เพิ่มขึ้น 0.51% จากปี 2561

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2562 มีจำนวนรวม 194.66 ล้านบาท ลดลง 4.46% เมื่อเทียบกับรอบปี 2561 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับ 2.85% ลดลง 0.14% จากปี 2561

รายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 868.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.40% จากรอบปีบัญชี 2561 เนื่องจากกองทุนรวมมีรายได้ส่วนเพิ่มจากการบริหารจัดการพื้นที่เช่า ซึ่งทำให้รายได้รวมจากการลงทุนสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ในขณะที่เดียวกันก็สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม จึงทำให้ผลการดำเนินงานในภาพรวม ในรอบปี บัญชี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2562 เท่ากับ 12.72% เพิ่มขึ้น 0.65% จาก 12.07% ในรอบปีบัญชี 2561

อัตราส่วนของจำนวนถาวรถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถาวรเฉลี่ยระหว่างปี 2562 เท่ากับ 1.5% เพิ่มขึ้นจาก 0.85% ในปี 2561

ในรอบปีบัญชี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 768.79 ล้านบาท ซึ่งในปีนี้กองทุนรวมมีการรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนรวมจำนวน 99.26 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถาวรเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี เท่ากับ 11.26% เพิ่มขึ้น 0.56% จาก 10.70% ในปี 2561

การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ภายหลังจากกองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 ให้ดำเนินการส่งมอบพื้นที่ให้กับ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการต่อเติมและขยายโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และชดเชยรายได้ กองทุนรวมได้เริ่มทยอยส่งคืนพื้นที่เช่า (รายย่อย) ให้แก่ บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 - ตุลาคม 2558 พื้นที่สุทธิรวม 2,336.98 ตรม. และเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562 บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ได้ส่งมอบพื้นที่สุทธิภายในอาคารจำนวน 2,354.29 ตรม. คืนให้กองทุนรวม และกองทุนรวมได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขพื้นที่เช่าต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

การส่งมอบ – รับมอบคืน พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ และการชดเชยรายได้

1. พื้นที่ภายในอาคารโครงการฯ

รายละเอียด	พื้นที่ก่อน ส่งมอบให้ รังสิต พลาซ่า (ตรม.) *	พื้นที่สุทธิที่ส่ง มอบให้ รังสิต พลาซ่า (ตรม.)	พื้นที่สุทธิที่ รับมอบคืนจาก รังสิต พลาซ่า (ตรม.)	พื้นที่รวม ณ ปัจจุบัน (ตรม.)	การชดเชย รายได้ **
พื้นที่เช่ารายย่อย	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26	เป็นไปตาม อัตราค่าเช่า ที่ระบุใน สัญญาเช่า
พื้นที่ส่วนกลาง:					
ก่อให้เกิดรายได้	8,709.92	0.00	0.00	8,709.92	
ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,071.25	152.79	162.62	40,081.08	
พื้นที่รวม	105,595.95	2,336.98	2,354.29	105,613.26	

หมายเหตุ :

* ภายหลังเพิ่มทุนฯ ในปี 2558 กองทุนรวมได้มีการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Renovated) รวม 3 โซน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่า

** ในกรณีที่สัญญาเช่ามีกำหนดอายุการเช่าสั้นกว่าระยะเวลาการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ รังสิต พลาซ่า ตกลงจ่ายค่าชดเชยให้กองทุนรวมโดยใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญา (ล่าสุด) + อัตราเติบโตของค่าเช่า 9% ทุก 3 ปี จนกว่าจะส่งมอบพื้นที่คืนให้แก่กองทุนรวมแล้วเสร็จ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556

2. พื้นที่ภายนอกอาคารโครงการฯ

รายละเอียด	พื้นที่สุทธิที่ส่งมอบให้ รังสิต พลาซ่า	พื้นที่สุทธิที่รับมอบคืนจาก รังสิต พลาซ่า *	การชดเชยรายได้ **
พื้นที่โฆษณา (Banner)	9 จุด บริเวณผนังภายนอกอาคาร	ยังไม่ได้รับมอบคืน จาก รังสิต พลาซ่า	อัตราคงที่ 101,342 บาท /เดือน

หมายเหตุ: * พื้นที่โฆษณา (Banner) ยังไม่ได้รับมอบคืน เนื่องจาก รังสิต พลาซ่า ยังไม่สามารถจัดหาพื้นที่เช่าใหม่ที่เหมาะสมคืนให้กับกองทุนรวมได้

** การชดเชยรายได้ เป็นอัตราค่าเฉลี่ยรายเดือนของรายได้ค่าเช่ารายย้อนหลัง 1 ปี (ตั้งแต่ เดือน ก.ค. 2555 – มิ.ย. 2556) ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในเอกสารแนบของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 โดย รังสิต พลาซ่า จะจ่ายค่าชดเชยในอัตรา 101,342 บาท/เดือน จนกว่าจะสามารถจัดหาพื้นที่โฆษณาแห่งใหม่คืนให้กองทุนรวมแล้วเสร็จ

ภายหลังสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการและชดเชยรายได้สิ้นสุดลงตามที่ได้มีการส่งมอบพื้นที่แล้วเสร็จ รายได้รับจากสัญญาเช่าพื้นที่รายย่อย จำนวน 2,354.29 ตรม. ที่เกิดขึ้นจริงอาจสูงหรือต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงระยะเวลาที่กองทุนรวมได้รับการชดเชยจากบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ทั้งนี้ รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ และการเจรจาต่อรองเงื่อนไขสัญญาเช่ากับผู้เช่า ณ ขณะนั้น

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	2562	2561	2560
รายได้ค่าเช่า	1,052.68	1,017.14	1,016.83
รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	10.03	10.16	10.40
รายได้รวม	1,062.71	1,027.31	1,027.23
ค่าใช้จ่ายรวม	194.66	203.76	203.36
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	868.05	823.55	823.87
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดจากการวัดค่าเงินลงทุน	(99.26)	(93.71)	(29.73)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	768.78	729.84	794.14

ในรอบปีบัญชี 2562 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,062.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 3.45% เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2561 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่ มาจากรายได้ค่าเช่า คิดเป็น 99.06% ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วน รายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2562 ของกองทุนรวมเท่ากับ 15.57% เพิ่มขึ้น 0.51% สาเหตุหลักเกิดจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการบริหารจัดการพื้นที่ปล่อยเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนต่อตารางเมตรได้เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งยังสามารถทำให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 96% เป็น 97%

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2562 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นจำนวน 194.66 ล้านบาท ลดลง 9.09 ล้านบาท หรือลดลง 4.46% เมื่อเทียบกับรอบปี 2561 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับ 2.85% ลดลง 0.14% ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Property Marketing Expenses) ลดลงประมาณ 3.93 ล้านบาท รองลงมาคือ ค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บค่าเช่า (Commission Fee) ลดลงประมาณ 3.36 ล้านบาท เนื่องจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานใหม่ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ (Property Repair & Maintenance Expenses) ลดลงประมาณ 2.87 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมาจากการประหยัค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium) และดอกเบี้ยจ่าย (Interest Payment) เนื่องจากกองทุนรวมได้จ่ายเงินกู้ทั้งจำนวนในปี 2561

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2562 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 868.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 5.40% จากรอบปีบัญชี 2561 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิ ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2562 เท่ากับ 12.72% เพิ่มขึ้น 0.65% จาก 12.07% ในรอบปี บัญชี 2561

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่าง ปี 2562 เท่ากับ 1.5% เพิ่มขึ้นจาก 0.85% ในปี 2561

รับรองความถูกต้อง โดย.....

ในรอบปีบัญชี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 768.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 5.33% ซึ่งในปี 2562 กองทุนรวมมีการรับรู้ ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน จำนวน 99.26 ล้านบาท ซึ่งผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมิน ค่าทรัพย์สินโดยปรับสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินให้สอดคล้องกับสถานะการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และระยะเวลา สิทธิการเช่าคงเหลือ โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี เท่ากับ 11.26% เพิ่มขึ้น 0.56% จาก 10.70% ในปี 2561

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2562 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับ 99.06% เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.05% จาก 99.01% ในปี 2561 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้ จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2562 เท่ากับ 81.68% เพิ่มขึ้น 1.51% จาก 80.17% ในปี 2561 เนื่องจาก อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจาก 19.83% ในปี 2561 เป็น 18.32% ในปี 2562 ซึ่งเกิดจากการควบคุม ค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการปรับการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานใหม่

ด้วยเหตุผลที่กล่าวไปข้างต้นทำให้อัตรามผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในปี 2562 เป็น 11.27% เพิ่มขึ้น 0.56% จาก 10.71% ในปี 2561

งบดุล

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	2562	2561	2560
สินทรัพย์รวม	7,276.05	7,239.56	7,342.71
หนี้สินรวม	446.66	426.14	527.27
สินทรัพย์สุทธิ	6,829.39	6,813.42	6,815.44

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 7,276.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.50% จาก 7,239.56 ล้านบาท ในปี 2561 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,776.00 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 369.44 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 65.21 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 42.40 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 22.99 ล้านบาท ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 446.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.81% จาก 426.14 ล้านบาทในปี 2561 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 363.08 ล้านบาท หรือคิดเป็น 81.29% ของหนี้สินรวม ทำให้ กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 6,829.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.23% จาก 6,813.42 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12.8962 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.56 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.38 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 50.26 ล้านบาทเป็น 65.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 29.75% รวมไปถึง การปรับปรุงมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ทำให้ทรัพย์สินอื่น ของกองทุนรวม เพิ่มขึ้นจาก 7.38 ล้านบาทเป็น 23.00 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.91 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.49 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าว กองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นและมีความคล่องตัว ในการชำระหนี้ระยะสั้นอยู่

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี 2562 กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 777.21 ล้านบาท ลดลง 72.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งกองทุนรวมมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 849.33 ล้านบาท สาเหตุหลัก เกิดจาก

- การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น
- มีรายการเข้าหนี้อื่นลดลง

เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินของกองทุนรวมสำหรับปี 2562 เท่ากับ 762.26 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่ 834.60 ล้านบาท เป็นจำนวน 72.34 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 8.67% เนื่องจากในปี 2562 กองทุนรวมไม่มีภาระ ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม เนื่องจากกองทุนรวมได้ชำระไปแล้วทั้งจำนวนในปี 2561

ผลตอบแทนกองทุน

กองทุนรวมมีการประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือผลการดำเนินงาน จำนวน 764.69 ล้านบาท ในปี 2562, จำนวน 742.45 ล้านบาท ในปี 2561 และ 742.45 ล้านบาท ในปี 2560 โดยสามารถคำนวณเป็นอัตรา ผลตอบแทนของกองทุนได้ ดังนี้

ผลตอบแทนกองทุน	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
อัตราการจ่ายเงินปันผล *	99.47%	101.73%	93.49%
อัตราเงินปันผลจ่ายรวมทั้งปี (บาทต่อหน่วย)	1.4440	1.4020	1.4020
อัตราเงินปันผลจ่ายเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นปีนั้น	5.80%	6.20%	6.52%

หมายเหตุ * อัตราการจ่ายเงินปันผลคำนวณจากเงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในงวดที่เกี่ยวข้องหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในปี 2562 คิดเป็น 99.47% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการจ่ายเงินปันผลในปี 2561 ที่ร้อยละ 101.73%

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต

กองทุนรวมมีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ปล่อยเช่าภายในศูนย์การค้า เพื่อสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผล ให้มีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยลงทุน ทั้งนี้ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบในอนาคตต่อกองทุนรวม 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 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวได้สะท้อนอยู่ในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวนแล้ว โดยกองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการสอบทานการประเมินมูลค่าเป็นรายไตรมาสเพื่อบันทึกมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวไว้ในงบการเงินของกองทุนรวม
- 2) ข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถระดมทุนเพิ่มเพื่อนำเงินมาใช้ในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ ในการสร้างอัตราผลตอบแทนเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยแหล่งที่มาของเงินทุนนอกจากสภาพคล่องส่วนเกินของกองทุนรวมแล้ว การจัดหาเงินทุนมีเพียงการกู้ยืม โดยกองทุนรวมสามารถกู้ยืมได้ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งทำให้กองทุนรวมมีความคล่องตัวต่ำในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ปัจจัยภายนอก

- 1) ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการแข่งขันสูง อาทิเช่น การแข่งขันทางด้านราคา มีการใช้งบประมาณในการจัดโปรโมชั่น โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ เพื่อดึงลูกค้ามาใช้บริการ โดยปัจจุบันกองทุนรวม มีทั้งคู่แข่งทางตรง อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าที่กำลังจะเปิดตัวโครงการใหม่บริเวณใกล้เคียง และคู่แข่งทางอ้อม อาทิเช่น ศูนย์การค้า เทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ เทคโนโลยีใหม่ในปัจจุบันทำให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปและหันมานิยมการบริโภคสินค้าออนไลน์มากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบทำให้ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการของกองทุนรวมลดลงได้
- 2) ความวิตกกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ อาทิเช่น เกิดความไม่สงบทางการเมือง การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย

15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ตามที่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน)



(นายสุกฤต ประชาศรี)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุน ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของกองทุนอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อผู้สอบบัญชีแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องไว้แล้ว บริษัทจัดการจึงได้มอบหมายให้ นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ผู้มอบอำนาจ ในฐานะบริษัทจัดการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา	กรรมการ	
2. นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	กรรมการ	

ผู้รับอำนาจ ในฐานะบริษัทจัดการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส	ผู้อำนวยการ	

รับรองความถูกต้อง โดย.....

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทุน

ชื่อ-สกุล	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในกองทุน (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)		
				ระยะเวลา	ตำแหน่งงานล่าสุด	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายพรชิต พลอยกระจ่าง	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ เอกการเงิน มหาวิทยาลัย ลอง ไรส์ แลนด์ สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ เอกบัญชี มหาวิทยาลัย เวสต์ เวอร์จิเนีย สหรัฐอเมริกา	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2561 - ปัจจุบัน	Deputy Managing Director, Head of Real Estate & Infrastructure Investment	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด
				2555 - 2561	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และธุรกิจใหม่	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
นางสาวชลลดา สิทธิกรโสมนัส	- ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทร วิโรฒ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2562 - ปัจจุบัน	Vice President, Real Estate & Infrastructure Investment	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด
				2557 - 2562	Assistant Vice President Property Fund & Infrastructure Investment	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในกองทุน (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)		
				ระยะเวลา	ตำแหน่งงานล่าสุด	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นางสาวลลิตพรรณ หลงเวช	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2557 - ปัจจุบัน	Manager, Real Estate & Infrastructure Investment	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด
นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล	- ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2551 - ปัจจุบัน	Assistant Managing Director, Operation & Trustee	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด
นายอภิชาติ โตรุ่ง	- ปริญญาโท การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคล รัตนโกสินทร์ วิทยาเขตบพิตรพิมุข จักรวรรดิ	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2556 - ปัจจุบัน	Assistant Vice President, Operation & Trustee	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งกองทุนรวม

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงในตารางดังต่อไปนี้

(1.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน

ผู้ให้เช่า	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 310 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงทะเลสาบ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 104 ไร่ 42 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 92118 ตั้งอยู่ที่ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 67.5 ตารางวา รวมเนื้อที่ให้เช่าทั้งหมด 106 ไร่ 9.5 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2535 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้ถูกต้องครบถ้วน (2) รังสิตพลาซ่าจะต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและใช้การได้ดี ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (3) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด รังสิตพลาซ่าจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาให้แก่พัฒนาสินในสภาพใช้งานตามปกติ (ยกเว้นการสึกหรอหรือการเสื่อมโทรมตามสภาพ) (4) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พัฒนาสินถูกเรียกร้องหรือฟ้องร้องใดๆ อันเกิดจากการก่อสร้างและดำเนินโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บนที่ดินที่เช่า และกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พัฒนาสินถูกเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของรังสิตพลาซ่าที่มีอยู่ตามข้อตกลง คำรับรองหรือข้อสัญญา หรือที่เกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อของรังสิตพลาซ่า หรือตัวแทนตลอดจนลูกจ้างและคู่สัญญาของรังสิตพลาซ่า (5) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและซ่อมแซมถนนและทางเดินเท้าในบริเวณที่ดินที่เช่า (6) ภายใต้เงื่อนไขและข้อยกเว้นที่ระบุไว้ในสัญญา รังสิตพลาซ่าจะขอความยินยอมจากพัฒนาสินเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนในการทำสัญญาเช่า หรือสัญญา คำมั่น หรือคำเสนอใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารซึ่งมีระยะเวลาผูกพันตามสัญญาเกินกว่า

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ พืพัฒนสินจะไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลสมควรมิได้ (7) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดัดแปลง รื้อถอน หรือเปลี่ยนการใช้อาคารสำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่งซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพืพัฒนสิน (8) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิเรียกร้องหรือสิทธิใดๆ ของรังสิตพลาซ่าตามสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันโดยประการอื่นโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพืพัฒนสิน (9) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลางและหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพืพัฒนสิน (10) รังสิตพลาซ่าจะต้องจัดทำรายการสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้เช่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเช่า การให้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารบนที่ดินที่เช่า การให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง และการให้บริการบนที่ดินที่เช่าหรือในอาคารบนที่ดินที่เช่าอันมีระยะเวลาเช่าหรือให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 เป็นต้นไป และมอบให้แก่พืพัฒนสินภายในเวลาที่กำหนด
การประกันภัย	รังสิตพลาซ่าจะต้องทำการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยอื่นๆ คือการจลาจล การระเบิด ทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สที่ใช้ประโยชน์ในทางการค้า ภัยทางอากาศและเครื่องบินตก แผ่นดินไหว หรือภัยธรรมชาติอย่างอื่น สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าที่กำหนดไว้ในสัญญาทั้งหมด กับบริษัทประกันภัยที่พืพัฒนสินให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเอง แต่เพียงผู้เดียวและกรมธรรม์ประกันภัยจะต้องระบุให้พืพัฒนสินเป็นผู้รับประโยชน์ และรังสิตพลาซ่าจะต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่พืพัฒนสิน ทั้งนี้ จำนวนวงเงินที่เอาประกันภัยต่างๆ ดังกล่าวจะเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นแทนใหม่ (replacement value) ของทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่า
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นบนที่ดินที่เช่าเกิดสูญหายหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนก็ตาม รังสิตพลาซ่าจะต้องแจ้งให้พืพัฒนสินทราบภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่บริษัทประกันภัยได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทน ว่ารังสิตพลาซ่ามีความประสงค์จะซ่อมแซมหรือสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือไม่ หากรังสิตพลาซ่าตกลงซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ พืพัฒนสิน

	จะจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นงวดๆ ตามสัดส่วนที่รังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และเมื่อรังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายในกำหนดเวลาตามที่ตกลงร่วมกันแล้ว รังสิตพลาซ่าจะมีสิทธิครอบครองใช้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ต่อไปภายในกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลือของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ถ้าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบในเงินส่วนที่ขาดนั่นเอง หากรังสิตพลาซ่าตกลงไม่ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือรูปแบบอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพัฒนาสิน
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่พัฒนาสินปฏิบัติผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้พัฒนาสินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่รังสิตพลาซ่าได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่รังสิตพลาซ่า (2) เมื่อที่ดินที่เช่า และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองด้วยประการใดๆ โดยรัฐ ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ในการซ่อมแซมแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินให้แล้วเสร็จในระยะเวลาอันสมควร และในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองดังกล่าวข้างต้น โดยพัฒนาสินและรังสิตพลาซ่าตกลงจะปรับอัตราค่าเช่าลดลงตามส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครอง พัฒนาสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (1) เมื่อรังสิตพลาซ่าไม่ชำระค่าเช่าที่ดิน หรือค่าเช่าเป็นเวลาติดต่อกัน 2 งวด และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวได้ล่วงเลยเกินกว่าระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พัฒนาสินได้ให้คำเตือนเป็นหนังสือให้รังสิตพลาซ่าแล้ว และรังสิตพลาซ่ายินยอมให้พัฒนาสินเรียกค่าเสียหายได้ด้วย (2) เมื่อรังสิตพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือคำรับรองที่ให้

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ไว้ในสัญญาฉบับนี้และมีได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด พืพัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หากพืพัฒนสินมิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา พืพัฒนสินอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวนั้นด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่พืพัฒนสินได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่พืพัฒนสิน (3) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่า หรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล
--	---

หมายเหตุ : คู่สัญญาได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2555

- (2.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารสำหรับพื้นที่ส่วนเพิ่ม 3,840 ตารางเมตร
(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่เช่าเพิ่มเติมในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร ("พื้นที่เช่าเพิ่มเติม") และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าเพิ่มเติม ("อุปกรณ์เพิ่มเติม") ทั้งนี้ คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่ารวมถึงพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติม และคำว่า "อุปกรณ์" ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่ารวมถึงอุปกรณ์เพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 14 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้คำมั่นแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าเช่า	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติมให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 227,000,000 บาท โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด และประกาศซึ่งใช้กับกองทุนรวมทุกรายรวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า (5) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (6) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่ต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ของรังสิตพลาซ่า (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ที่ทราบว่าจะเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ (4) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใดๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว (5) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (6) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต กับเจ้าพนักงานที่ดิน
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและกำหนดให้รังสิตพลาซ่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้

	(2) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคาร โครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป จนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (3) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนที่บริษัทผู้รับประกันอนุมัติในการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต หรือผิด

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือ มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา (ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิด คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (ฉ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (ซ) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ (ณ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า (3) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุ

	ดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (4) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนด เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า รังสิตพลาซ่า และกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่ (6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว ให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะระงับสิ้นลง (8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดแล้ว โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ ยกเว้นการสิ้นสุดลงของสัญญาตามข้อ (ฉ) (9) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า เว้นแต่การสิ้นสุดลงของสัญญาตามข้อ (ฉ) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนด คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
--	--

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้

(3.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร

(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึง ปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปูลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,905.74 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบที่ตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าด้วย
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้คำมั่นแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 891 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เป็นรายเดือน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ จำนวนประมาณ 430 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเปลี่ยนร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584 ¹
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด และประกาศซึ่งใช้กับกองทุนรวมทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการ

	ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือ ส่วนควบ หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหาย แก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของ กองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิด จากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า (5) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัย อาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่น รวมถึงผู้เช่าช่วง ทำการ ดังกล่าวด้วย และจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงาน ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้ทรัพย์สิน ที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการ ตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (7) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้อง กับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่ต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็น พื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ของรังสิตพลาซ่า (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมด สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทาง การเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติตาม สัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้

	(4) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใดๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว (5) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า (6) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและกำหนดให้รังสิตพลาซ่าและ/หรือบุคคลอื่นที่รังสิตพลาซ่าจะกำหนดเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้

	(2) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคาร โครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (3) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (จ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ (ซ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่

	คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (4) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนด เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า รังสิตพลาซ่า และกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่ (5) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว ให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะบังคับลง (7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดแล้ว โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (7) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (ค) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
--	---

หมายเหตุ : ¹ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์รายเดือนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาแล้ว

(4.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ทรัพย์สินตามสัญญา	พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จำนวน 992 ตารางเมตร (เรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม”) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นในรูปแบบหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า “พื้นที่ส่วนกลาง” ในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่ารวมถึงพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการให้สิทธิ	ประมาณ 14 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
สิทธิและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป
ค่าเช่า	ไม่มี
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินตามสัญญาเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

	ของกองทุนรวม (5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบ (Concept) ในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) สำหรับการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะต้องคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ที่ทำสัญญา (9) กองทุนรวมตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา (4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะได้จัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

รับรองความถูกต้อง โดย.....

ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันคุ้มครองสิทธิการเช่า (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซม อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญา

	ฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี หรือ ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลา ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา (ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารและ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้ (จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (ฉ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ (ซ) ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ (ฌ) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ข) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่า โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ ข้อ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่ (6) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาหรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะระงับสิ้นลง (8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนด โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าตอบแทนการให้สิทธิคงเหลือ (ยกเว้นกรณีสิ้นสุดสัญญาตามข้อ (ฉ)) (9) ภายหลังที่สัญญาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่กรณีสิ้นสุดสัญญาตามข้อ (ฉ)) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าตอบแทนการให้สิทธิให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิคงเหลือ ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิด
--	--

	สัญญาที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
--	--

- (5.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (สำหรับระยะเวลาการให้สิทธิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึง ปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายนอกอาคาร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางและมีสิทธินำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จำนวน 48,690.21 ตารางเมตร
ระยะเวลาการให้สิทธิ	15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
สิทธิและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป
ค่าตอบแทนการให้สิทธิ	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าสิทธิให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 382 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิรายเดือนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิจำนวนประมาณ 75.88 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี จนถึงปี 2584 ¹
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินตามสัญญา เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือ

	ส่วนควบ หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบ (Concept) ในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) สำหรับการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะต้องคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (7) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัยอาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่น รวมถึงบุคคลภายนอกผู้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาทำการดังกล่าวด้วย และต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (8) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญา
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา (4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง

	(Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่นั่งภายในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (5) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะได้จัดทำให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง
ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันคุ้มครองสิทธิการเช่า (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลนแผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะมีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป
การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี หรือ (ในกรณีระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารและ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้ (ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (จ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือ

	เขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้น มีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ (ข) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ค) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่า โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (3) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ ข้อ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (4) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่ (5) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาหรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระ

	ค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าว รับผิดชอบ (7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนด โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (8) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากเหตุแห่งการเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (จ) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ จะต้องเป็นค่าเสียหายที่แท้จริงอันเป็นผลโดยตรงจากการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดดังกล่าว ไม่รวมค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ การสูญเสียผลกำไรหรือขาดกำไร
--	--

หมายเหตุ : ¹ ค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาแล้ว

(6.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี
การเลิกสัญญา	หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร (1) กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้พ้นจากการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา (3) ในกรณีที่อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนรวมเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุน เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ (4) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมฟิวเจอร์พาร์ค (5) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (6) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว (7) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที (8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม หากการไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมให้กองทุนรวมดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วย
--	---

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม										
ผลของการเลิกสัญญา	นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (1) ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่										
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราดังต่อไปนี้ - ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น - ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภท</th><th>ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td><td>0.5 เดือน</td></tr> <tr> <td>2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td><td></td></tr> <tr> <td>- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี</td><td>0.5 เดือน</td></tr> <tr> <td>- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี</td><td>1.0 เดือน</td></tr> </tbody> </table>	ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่		- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน	- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน
ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้นๆ										
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน										
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่											
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน										
- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน										

		- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน
		3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า
	3.	ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อเดือนของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และข้อ 4.	
	4.	ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราเท่ากับร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่มี การคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทุนรวมจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า	
	5.	ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	

(7.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯและชดเชยรายได้

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
วัตถุประสงค์ของสัญญา	การส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นการชั่วคราว เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ครังสิต (“อาคารโครงการฯ”) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขหลักเกณฑ์ และข้อจำกัด รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการชดเชยรายได้ และการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
การส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ	การส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ - พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ ได้แก่ (ก) พื้นที่โฆษณา (ข) พื้นที่เช่ารายย่อย (รายละเอียด

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบปรากฏตามเอกสารแนบสัญญา และตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมภายหลัง) (คู่สัญญาอาจตกลงภายหลังวันที่ทำสัญญาให้พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นที่ตั้งของบูทหรือร้านขายของขนาดเล็ก (Kiosk) และลานจัดกิจกรรมทางการตลาด (Promotion Area) (“พื้นที่ส่วนกลาง”)) โดยรังสิตพลาซ่าจะดำเนินการตรวจสอบและแจ้งยืนยันรายละเอียดที่ชัดเจนและแน่นอนเกี่ยวกับจุดที่ตั้งและจำนวนเนื้อที่ของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้กองทุนรวมทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าก่อนวันที่เริ่มดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ - กองทุนรวมจะดำเนินการส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ (จากการดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ) ให้แก่รังสิตพลาซ่าภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่า กองทุนรวมได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคารกรุงธนบุรี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2555 ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญากู้เงินดังกล่าวแล้วเท่านั้น ค่าใช้จ่าย ค่าชดเชยหรือค่าตอบแทน - รังสิตพลาซ่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเจรจาและตกลงกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่าแต่ละรายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการย้ายออกไปจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายดังกล่าวนั้นแต่เพียงผู้เดียว รวมถึงรับผิดชอบค่าชดเชยหรือค่าตอบแทนให้แก่ผู้ประกอบการหรือผู้เช่า (หากมี) รังสิตพลาซ่าอาจเจรจา ต่อบรอง และตกลงกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่าบางรายเพื่อให้มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของร้านค้าไปยังพื้นที่อื่นๆ ภายในอาคารโครงการฯ ได้
การชดเชยรายได้	รังสิตพลาซ่าตกลงชดเชยรายได้ของกองทุนรวมที่ขาดหายไปอันเป็นผลโดยตรงจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ ให้แก่กองทุนรวม โดยคู่สัญญาจะร่วมกันคำนวณและกำหนดจำนวนเงินค่าชดเชยรายได้ในแต่ละเดือน สำหรับแต่ละประเภทของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ ดังนี้ พื้นที่โฆษณา - รังสิตพลาซ่าตกลงจ่ายค่าชดเชยรายได้ให้แก่กองทุนรวม เป็นจำนวนเท่ากับค่าเฉลี่ยรายเดือนของค่าเช่าพื้นที่โฆษณา รวมทั้งค่าบริการอื่นๆ (หากมี) ทั้งหมด ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2556 ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับการให้เช่าพื้นที่โฆษณา ตามสัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาที่กองทุนรวมมีอยู่คู่สัญญาแต่ละราย ณ วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่โฆษณาให้แก่รังสิตพลาซ่า สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่โฆษณาให้แก่รังสิตพลาซ่า จนถึงวันที่กองทุนรวมได้รับมอบ

รับรองความถูกต้อง โดย.....

พื้นที่โฆษณาทั้งหมดคืนจากรังสิตพลาซ่า โดยคำนวณชำระเป็นงวดรายเดือน (เศษของเดือนคิดเป็นรายวัน) และชำระในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน (ตามปีปฏิทิน) เริ่มชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนแรกหลังจากวันที่กองทุนรวมได้ส่งมอบพื้นที่โฆษณาให้แก่รังสิตพลาซ่า ทั้งนี้ รายละเอียดอัตราค่าเช่ารายได้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

- ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้สัญญารายใดมีกำหนดอายุการเช่าหรืออายุของสัญญาสั้นกว่าระยะเวลาการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ รังสิตพลาซ่าตกลงจะชำระเงินค่าเช่ารายได้ตามวรรคแรกให้แก่กองทุนรวมสำหรับระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่า หรือหลังจากครบกำหนดอายุของสัญญา ดังกล่าว

- ในกรณีที่อาคารโครงการฯ ในส่วนที่ได้มีการต่อเติมแล้วเสร็จ นั้นได้บังคับการมองเห็นพื้นที่โฆษณาส่วนใหญ่ของลูกค้าหรือประชาชนที่ใช้บริการของอาคารโครงการฯ และทำให้พื้นที่โฆษณาเดิมที่รังสิตพลาซ่าได้ส่งคืนให้แก่กองทุนรวมนั้นก่อให้เกิดรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้น้อยไปกว่าเดิม (ในขณะที่ยังดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ) รังสิตพลาซ่าตกลง (ก) ซื้อคืนสิทธิการเช่าบนพื้นที่โฆษณาดังกล่าวจากกองทุนรวม ในราคาหรือค่าตอบแทนที่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเห็นชอบ หรือ (ข) จัดหาและส่งมอบพื้นที่โฆษณาแห่งใหม่ของอาคารโครงการฯ หรือ (ค) ดำเนินการเช่ารายได้ในรูปแบบอื่นใดตามที่ผู้สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขอื่นๆ ที่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะเจรจาและตกลงร่วมกันต่อไป

พื้นที่เช่ารายย่อย

- รังสิตพลาซ่าตกลงจ่ายค่าเช่ารายได้ให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเท่ากับ ค่าเช่ารวมทั้งค่าบริการอื่นๆ (หากมี) ทั้งหมด ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจากผู้ประกอบการหรือผู้เช่าบนพื้นที่เช่ารายย่อย ตามสัญญาเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้ประกอบการหรือผู้เช่าแต่ละรายดังกล่าว ณ วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยให้แก่รังสิตพลาซ่า ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยให้แก่รังสิตพลาซ่า จนถึงวันที่กองทุนรวมได้รับมอบพื้นที่เช่ารายย่อยคืนจากรังสิตพลาซ่า โดยคำนวณเป็นรายเดือน (เศษของเดือนให้คิดเป็นรายวัน) และชำระในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนตามปีปฏิทิน เริ่มชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนแรก หลังจากวันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยให้แก่รังสิตพลาซ่า ทั้งนี้ รายละเอียดอัตราค่าเช่ารายได้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

- ในกรณีที่สัญญาเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้ประกอบการ หรือผู้เช่ารายใดบนพื้นที่เช่ารายย่อยมีกำหนดอายุการเช่า หรืออายุของสัญญาสั้นกว่าระยะเวลาการต่อเติมและ

ขยายอาคารโครงการฯ รังสิตพลาซ่าตกลงจะชำระเงินค่าชดเชยรายได้ตามวรรคแรก ให้แก่กองทุนรวมสำหรับระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่า หรือหลังจากครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวตามเนื้อที่จริงของพื้นที่เช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้องในอัตราเท่ากับผลรวมของค่าเช่าพื้นที่เช่ารายย่อย รวมทั้งค่าบริการอื่นๆ (หากมี) ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจากผู้ประกอบการหรือผู้เช่าบนพื้นที่เช่ารายย่อย ตามสัญญาเช่าพื้นที่เช่ารายย่อยที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้ประกอบการหรือผู้เช่าแต่ละรายดังกล่าว ณ วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยให้แก่รังสิตพลาซ่า บวกด้วยอัตราร้อยละ 9 ของค่าเช่าพื้นที่เช่ารายย่อยและค่าบริการอื่นๆ (หากมี) ดังกล่าว

- หากรังสิตพลาซ่าสามารถพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ใดๆ ภายในอาคารโครงการฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารหรือสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และปัจจุบันยังเป็นพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้นั้นให้เป็นพื้นที่ที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และสามารถเจรจากับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายใดบนพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมให้ตกลงย้ายไปตั้งอยู่ในบริเวณที่ได้รับการพัฒนาและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวแทนพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมและชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราที่ไม่น้อยกว่าเดิมได้ กองทุนรวมไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าชดเชยรายได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้นเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายดังกล่าวนี้จากรังสิตพลาซ่า

- หากรังสิตพลาซ่าสามารถเจรจากับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายใดบนพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมให้ตกลงย้ายไปตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ใดๆ ภายในอาคารโครงการฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารหรือสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่สามารถก่อให้เกิดรายได้แทนพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมได้ กองทุนรวมยังมีสิทธิได้รับเงินค่าชดเชยรายได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้นเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายดังกล่าวสำหรับพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมจากรังสิตพลาซ่า

- ในกรณีที่การต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่ารายย่อยเสร็จเรียบร้อยแล้ว และรังสิตพลาซ่าไม่สามารถส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยที่ได้รับไปคืนให้แก่กองทุนรวมได้ครบถ้วน รังสิตพลาซ่าตกลง (ก) ส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยแห่งใหม่ ภายในอาคารโครงการฯ หรือพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ในส่วนที่ได้รับการต่อเติมหรือขยายออกไป คืนให้แก่กองทุนรวม (แทนพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมที่ขาดไปหรือไม่สามารถส่งมอบคืนได้) โดยพื้นที่เช่ารายย่อยใหม่ดังกล่าวจะต้องเป็นพื้นที่ที่มีขนาดเนื้อที่และก่อให้เกิดรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้ไม่น้อยกว่าพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่เช่ารายย่อยให้แก่รังสิตพลาซ่า หรือไม่น้อยกว่าพื้นที่เช่ารายย่อยเดิมที่ขาดไปหรือไม่สามารถส่งมอบคืนได้ (แล้วแต่กรณี) หรือ (ข) ซื้อคืนสิทธิการเช่าบนพื้นที่เช่ารายย่อยดังกล่าวจากกองทุนรวม ในราคาหรือค่าตอบแทนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเห็นชอบ หรือ (ค) ดำเนินการชดเชยรายได้ในรูปแบบอื่นใดตามที่คู่สัญญาตกลง

รับรองความถูกต้อง โดย.....

ลงกัน

พื้นที่ส่วนกลาง

- หากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ส่วนกลางที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ รังสิตพลาซ่าตกลงจ่ายค่าชดเชยรายได้ให้แก่กองทุนรวม เป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า รวมทั้งค่าบริการอื่นๆ (หากมี) ทั้งหมดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจากผู้ประกอบการหรือผู้เช่าบนพื้นที่ส่วนกลางตามสัญญาเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้ประกอบการหรือผู้เช่าแต่ละรายดังกล่าว ณ วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางให้แก่รังสิตพลาซ่า ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางให้แก่รังสิตพลาซ่าจนถึงวันที่กองทุนรวมได้รับมอบพื้นที่ส่วนกลางคืนจากรังสิตพลาซ่า โดยชำระเป็นงวดรายเดือน (เศษของเดือนให้คิดเป็นรายวัน) และชำระในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนตามปฏิทิน เริ่มชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนแรก หลังจากวันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางให้แก่รังสิตพลาซ่า ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันในรายละเอียดและวิธีการคำนวณอัตราค่าชดเชยรายได้ที่รังสิตพลาซ่าต้องชดเชยให้แก่กองทุนรวมสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง
- ในกรณีที่สัญญาเช่า ที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้ประกอบการ หรือผู้เช่ารายใดบนพื้นที่ส่วนกลางมีกำหนดอายุการเช่า หรืออายุของสัญญาสั้นกว่าระยะเวลาการชดเชยรายได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้นนั้น รังสิตพลาซ่าตกลงจะชำระเงินค่าชดเชยรายได้ตามวรรคแรก ให้แก่กองทุนรวมสำหรับระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่า หรือหลังจากครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าว ตามเนื้อที่จริงของพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันในรายละเอียดและวิธีการคำนวณอัตราค่าชดเชยรายได้ที่รังสิตพลาซ่าต้องชดเชยให้แก่กองทุนรวมสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง
- หากรังสิตพลาซ่าสามารถพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ใดๆ ภายในอาคารโครงการฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารหรือสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และปัจจุบันยังเป็นพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้นั้น ให้เป็นพื้นที่ที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และสามารถเจรจากับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายใดบนพื้นที่ส่วนกลางเดิมให้ตกลงย้ายไปตั้งอยู่ในบริเวณที่ได้รับการพัฒนาและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวแทนพื้นที่เดิมในพื้นที่ส่วนกลางและชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราที่ไม่น้อยกว่าเดิมได้ กองทุนรวมไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าชดเชยรายได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้นเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายดังกล่าวนี้จากรังสิตพลาซ่า
- หากรังสิตพลาซ่าสามารถเจรจากับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายใดบนพื้นที่ส่วนกลางเดิมให้ตกลงย้ายไปตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ใดๆ ภายในอาคารโครงการฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ของ

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	กองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารหรือสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่สามารถก่อให้เกิดรายได้แทนพื้นที่ส่วนกลางเดิมได้ กองทุนรวมยังมีสิทธิได้รับเงินค่าชดเชยรายได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้นเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายดังกล่าวสำหรับพื้นที่ส่วนกลางเดิมจากรังสิตพลาซ่า - ในกรณีที่การต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางเสร็จเรียบร้อยแล้ว และรังสิตพลาซ่าไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางที่ได้รับไปคืนให้แก่กองทุนรวมได้ครบถ้วน รังสิตพลาซ่าตกลง (ก) ส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางแห่งใหม่ภายในอาคารโครงการฯ หรือพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ในส่วนที่ได้รับการเติมหรือขยายออกไปคืนให้แก่กองทุนรวม (แทนพื้นที่ส่วนกลางเดิมที่ขาดไปหรือไม่สามารถส่งมอบคืนได้) โดยพื้นที่ส่วนกลางใหม่ดังกล่าวจะต้องเป็นพื้นที่ที่มีขนาดเนื้อที่ และก่อให้เกิดรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้ไม่น้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลางเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางให้แก่รังสิตพลาซ่า หรือไม่น้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลางเดิมที่ขาดไปหรือไม่สามารถส่งมอบคืนได้ (แล้วแต่กรณี) หรือ (ข) ซื้อคืนสิทธิการเช่าบนพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวจากกองทุนรวม ในราคาหรือค่าตอบแทนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเห็นชอบ หรือ (ค) ดำเนินการชดเชยรายได้ในรูปแบบอื่นใดตามที่คู่สัญญาดตกลงกัน
เงื่อนไขบังคับก่อน	- สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นเรื่องเงื่อนไขบังคับก่อน เรื่องการเลิกสัญญา และเรื่องการเก็บรักษาความลับของข้อมูล ซึ่งให้มีผลใช้บังคับทันทีในวันที่ทำสัญญานี้) จะมีผลใช้บังคับก็ต่อเมื่อที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนให้อำนาจบริษัทจัดการกองทุนรวมในการเจรจา จัดทำ เข้าลงนามและดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติอนุมัติของผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องเป็นไปอย่างถูกต้องตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม - กองทุนรวม (โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จะส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้แก่รังสิตพลาซ่า และรังสิตพลาซ่าจะเริ่มดำเนินการเชื่อมต่อหรือดำเนินการโดยประการใดอันเป็นการบดบังหรือกีดขวางพื้นที่ที่กองทุนรวมมีสิทธิตามสัญญาเช่าอาคารหรือสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ ได้ ก็ต่อเมื่อกองทุนรวมได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้ตามสัญญากู้เงิน ฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2555 ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญากู้เงินดังกล่าวแล้วเท่านั้น
ข้อตกลงของรังสิต	- รังสิตพลาซ่าตกลงส่งมอบแบบแปลน (Floor Plan) การต่อเติมอาคารโครงการ

พลาซ่า	ฟิวเจอร์พาร์ครังสิตเฉพาะในส่วนที่กระทบต่อพื้นที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าอาคารให้แก่กองทุนรวม - ในระหว่างการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ รังสิตพลาซ่าตกลงจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ - รังสิตพลาซ่าตกลงดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (ร้อยละ 33.33) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่การต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ แล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้าอย่างเป็นทางการ (“วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า”) - ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้สิทธิแก่กองทุนรวม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ผู้รับโอนสิทธิ”) ในการเช่าพื้นที่ในส่วนที่มีการต่อเติมหรือขยายออกไปทั้งหมดของอาคารโครงการฯ (“พื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร”) ก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ หากรังสิตพลาซ่าได้รับข้อเสนอหรือมีความประสงค์ที่จะให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายใดรายหนึ่ง (“ผู้เสนอขอเช่า”) เช่าพื้นที่ในส่วนที่มีการต่อเติมหรือขยายออกไปของอาคารโครงการฯ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) รังสิตพลาซ่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้แก่กองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) ทราบถึงเหตุดังกล่าว พร้อมทั้งระบุหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าเบื้องต้น (“หนังสือแจ้งข้อเสนอ”) หากกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) ประสงค์จะเช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารตามที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งข้อเสนอของรังสิตพลาซ่า นั้น กองทุนรวมจะต้องส่งหนังสือตอบรับข้อเสนอของรังสิตพลาซ่า (“หนังสือตอบรับ”) ไปยังรังสิตพลาซ่าภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งข้อเสนอ รังสิตพลาซ่าจะมีสิทธิเสนอสิทธิในการเช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ก็ต่อเมื่อกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) ไม่ประสงค์ใช้สิทธิหรือไม่มีการเข้าทำสัญญาภายในระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่ระบุไว้ในหนังสือตอบรับของกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน (โดยมิใช่ความผิดของรังสิตพลาซ่า) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ไม่ดีกว่าที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้ง
----------------------	---

	ข้อเสนอ - กองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิมีสิทธิเช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารจากรังสิตพลาซ่า ทั้งนี้ เงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่ที่จะเช่าและระยะเวลาการเช่าเป็นไปตามที่กองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิและรังสิตพลาซ่าจะตกลงร่วมกัน โดยกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) จะต้องส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารดังกล่าวให้แก่รังสิตพลาซ่าภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า และเมื่อรังสิตพลาซ่าได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวจากกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) แล้ว รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) จะร่วมกันเจรจาและตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาอื่นใดซึ่งเป็นไปตามปกติทั่วไปของธุรกรรมที่มีลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน นับแต่วันที่รังสิตพลาซ่าได้รับหนังสือแจ้งข้อเสนอมจากกองทุนรวมหรือผู้รับโอนสิทธิ (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน - รังสิตพลาซ่าตกลงจะไม่ชักจูง ชักชวน หรือพยายามชักจูงหรือชักชวนให้ผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เดิมของอาคารโครงการฯ ยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่กับกองทุนรวม และเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับรังสิตพลาซ่าเพื่อเช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมอาคารแทน เว้นแต่เป็นการจัดระเบียบพื้นที่ตามประเภทหรือระดับคุณภาพของสินค้า (Zoning) - รังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้คำรับรองแก่กองทุนรวมว่า อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ยต่อปี (“อัตราการปล่อยเช่า”) เฉพาะในพื้นที่ส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารจะไม่ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 95 ของพื้นที่ที่กองทุนรวมสามารถก่อให้เกิดรายได้ได้ (ทั้งนี้ ไม่รวมพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบซึ่งกองทุนรวมได้ส่งมอบให้แก่รังสิตพลาซ่า) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกัน 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า (ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า นั้น ให้คำนวณ ณ สิ้นปีปฏิทิน เว้นแต่ในปีที่ 3 นับแต่วันที่เริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า หากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า นั้นมิได้สิ้นสุด ณ สิ้นปีปฏิทิน ให้คำนวณอัตราการปล่อยเช่า ณ สิ้นเดือนที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า) - เพื่อเป็นการประกันการให้คำรับรองเกี่ยวกับอัตราการปล่อยเช่าข้างต้น รังสิตพลาซ่าตกลงส่งมอบหลักประกันโดยมีมูลค่าเท่ากับ 30,000,000 บาท ให้แก่กองทุนรวม ก่อนที่กองทุนรวมจะส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบใดๆ ให้แก่รังสิตพลาซ่า โดยกองทุนรวมจะต้องคืนหลักประกันดังกล่าว (สำหรับจำนวนส่วนที่เหลือในขณะนั้นภายหลังจากหัก
--	--

รับรองความถูกต้อง โดย.....

เงินค่าขาดรายได้และค่าปรับ (หากมี)) ให้แก่รังสิตพลาซ่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า

รังสิตพลาซ่า ตกลงยินยอมให้กองทุนรวมหักเงินหรือบังคับเอาจากหลักประกันที่วางไว้เป็นจำนวนเท่ากับค่าขาดรายได้พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ได้ หากอัตราการปล่อยเช่า ณ สิ้นปีของแต่ละปีในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า หรือ (กรณีในปีที่ 3 นับแต่วันที่เริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า หากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้านั้นมิได้สิ้นสุดลง ณ สิ้นปีปฏิทิน) ณ สิ้นเดือนที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มเปิดดำเนินการทางการค้า (แล้วแต่กรณี) ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 95 ของพื้นที่ที่กองทุนรวมสามารถก่อให้เกิดรายได้ และกองทุนรวมได้เรียกให้รังสิตพลาซ่าชดเชยค่าขาดรายได้ให้แก่กองทุนรวมแล้วแต่รังสิตพลาซ่าไม่ชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงค่าขาดรายได้ดังกล่าวหรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ("ระยะเวลาชำระค่าขาดรายได้") ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่าตกลงนำเงินหรือหลักประกันมาวางเพิ่มเติมเพื่อให้หลักประกันมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 30,000,000 บาท ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการหักเงินหรือการบังคับหลักประกันดังกล่าวจากกองทุนรวม

- กรณีที่มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด

(ก) ณ บริเวณพื้นที่ใดๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกเหนือจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่คาดว่าจะผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารก็จะได้รับประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการให้เช่าประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วน of รังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน

(ข) ณ บริเวณพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่คาดว่าจะผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อื่นๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร) ก็จะได้รับประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น

รับรองความถูกต้อง โดย.....

(หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน

คู่สัญญาทั้งสองยอมรับและตกลงว่าหากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดนั้นมีลักษณะเป็นการทั่วไปหรือไม่สามารถกำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่คาดว่าจะเป้าหมายของกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าวได้อย่างชัดเจน แล้วนั้น ให้ถือว่าการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของทั้งรังสิตพลาซ่าและกองทุนรวม และกองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าวนั้น โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน

การเลิกสัญญา	การเลิกสัญญาโดยกองทุนรวมและการบังคับหลักประกัน - กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในส่วนเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือผิดคำรับรองในส่วนที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานับนี้ (ยกเว้นคำรับรองเกี่ยวกับอัตราการปล่อยเช่า) และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่า หรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอันอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานับนี้ - ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าผิดคำรับรองที่ให้ไว้เกี่ยวกับอัตราการปล่อยเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบังคับเอาหลักประกันที่รังสิตพลาซ่าได้ให้ไว้สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่อัตราการปล่อยเช่า ในพื้นที่ส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 95 ของพื้นที่ทั้งหมดที่กองทุนรวมสามารถก่อให้เกิดรายได้ได้ในขณะนั้น การเลิกสัญญาโดยรังสิตพลาซ่า รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรจากรังสิตพลาซ่าหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ในการนี้ กองทุนรวมยินยอมให้รังสิตพลาซ่าเรียกค่าเสียหายตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ สิทธิในการบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายดังกล่าว ไม่รวมถึงกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการส่งมอบพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบอันเนื่องมาจากเหตุใดๆ อันมิใช่ความผิดของกองทุนรวม
----------------------------	--

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	(ข) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

- (8.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารสำหรับแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า (สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่เช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร (“พื้นที่เช่าเพิ่มเติม”) และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าเพิ่มเติม (“อุปกรณ์เพิ่มเติม”) ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและตกลงให้คำว่า “ทรัพย์สินที่เช่า” ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่า ความรวมถึงพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติม และคำว่า “อุปกรณ์” ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่า ความรวมถึงอุปกรณ์เพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการเช่า	นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
เงื่อนไข	เว้นแต่ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ ข้อความและเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ยังมีผลบังคับใช้อยู่ทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

- (9.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต (สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	พื้นที่ส่วนกลางนอกหาประโยชน์บางส่วนในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร (เรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม”)

	ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นในรูปแบบหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า “พื้นที่ส่วนกลาง” ในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่ารวมถึงพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการให้สิทธิ	นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
เงื่อนไข	เว้นแต่ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ ข้อความและเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ยังมีผลบังคับใช้อยู่ทุกประการ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

- (10.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารสำหรับแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า
(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่เช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร (“พื้นที่เช่าเพิ่มเติม”) และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าเพิ่มเติม (“อุปกรณ์เพิ่มเติม”) ทั้งนี้ คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า “ทรัพย์สินที่เช่า” ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตหมายความว่ารวมถึงพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติม และคำว่า “อุปกรณ์” ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่ารวมถึงอุปกรณ์เพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการเช่า	นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
เงื่อนไข	เว้นแต่ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ ข้อความและเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ยังมีผลบังคับใช้อยู่ทุกประการ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549

รับรองความถูกต้อง โดย.....

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

- (11.) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต (สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	พื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์บางส่วนในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จำนวน 8,709.92 ตารางเมตร (เรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม”) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นในรูปแบบหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คู่สัญญาได้รับทราบและตกลงให้คำว่า “พื้นที่ส่วนกลาง” ในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่ารวมถึงพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการให้สิทธิ	นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
เงื่อนไข	เว้นแต่ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ ข้อความและเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ยังมีผลบังคับใช้อยู่ทุกประการ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

- (12.) สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	นับตั้งแต่วันที่ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เงื่อนไข	เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันเป็นประการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรภายหลังจากวันทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมได้อนุมัติให้มีการแก้ไขบันทึกข้อตกลงตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ในกรณีที่มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวม

รับรองความถูกต้อง โดย.....

ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น(หากมี) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) กรณีเป็นการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ณ บริเวณพื้นที่ใดๆ ในอาคารโครงการ (นอกเหนือจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร ตามคำจำกัดความด้านล่าง) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่คาดว่าจะได้ว่าผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร ก็จะได้รับประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน

(ข) กรณีเป็นการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ณ บริเวณ พื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการดังกล่าวแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่คาดว่าจะได้ว่าผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อื่นๆ ในอาคารโครงการฯ (นอกจากพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร ก็จะได้รับประโยชน์จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวด้วย โดยในกรณีนี้ กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคาร (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน

ทั้งนี้ ในการกำหนดว่าการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในแต่ละครั้งนั้น ผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อื่นๆ นอกเหนือจากพื้นที่ที่จัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ด้วยหรือไม่ตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้นนั้น ตัวแทนของทั้งรังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะร่วมกันเจรจาและตกลงกัน โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงรวมทั้งปัจจัยและองค์ประกอบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ลักษณะหรือประเภทของกิจกรรมส่งเสริมการตลาด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่คาดว่าจะเป้าหมายของกิจกรรมส่งเสริมการตลาด และลักษณะหรือประเภทของธุรกิจของผู้เช่าหรือผู้ประกอบการในแต่ละ

รับรองความถูกต้อง โดย.....

	ละพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าร่วมกิจกรรมส่งเสริมการตลาดของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่คาดว่าจะเป็เป้าหมายดังกล่าว และอื่นๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน คู่สัญญาทั้งสองยอมรับและตกลงว่าหากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดนั้นมีลักษณะเป็นการทั่วไปหรือไม่สามารถกำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่คาดว่าจะเป็เป้าหมายของกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าวได้อย่างชัดเจน แล้วนั้น ให้ถือว่าการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของทั้งรังสิตพลาซ่าและกองทุนรวม และกองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หลังหักค่าใช้จ่าย) ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าว นั้น โดยแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าและมีสิทธิในการใช้หาประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ (สำหรับในส่วนของกองทุนรวม) และ[พื้นที่ภายใน[หรือที่เชื่อมต่อกับ]อาคารสเปล์] (สำหรับในส่วนของรังสิตพลาซ่า) ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน
การสิ้นสุดของบันทึกข้อตกลง	(1) ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในส่วนเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บอกเลิกสัญญาแล้ว หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (2) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่าหรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอันอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติหน้าที่ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ (3) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (4) อื่นๆ (หากมี)