

รายงานประจำปี 2567  
ANNUAL REPORT 2024

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี  
Future City Leasehold Real Estate Investment Trust  
(FUTURERT)



สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่  
วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) - 31 ธันวาคม 2567  
FOR PERIOD FROM  
22 AUGUST 2024 (THE DATE OF ESTABLISHMENT OF FUTURERT)- 31 DECEMBER 2024

Annual Report 2024 รายงานประจำปี 2567



## สารบัญ

	หน้า
1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	9
4. สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	12
5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	16
6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	17
7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	21
8. โครงสร้างการจัดการ	29
9. ปัจจัยความเสี่ยง	56
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	64
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	75
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	76
13. ข้อพิพาททางกฎหมาย	82
14. ข้อมูลสำคัญอื่น	83
15. ความรับผิดชอบต่อสังคม	84
16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	86
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	90
18. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	92

## ส่วนที่ 1 สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) ในปี 2567 ที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าเป็นก้าวสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามกลยุทธ์ที่เน้นการเติบโตอย่างยั่งยืนเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยมีเป้าหมายสำคัญคือการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและสม่ำเสมอในระยะยาวให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ จะช่วยให้สามารถปรับโครงสร้างการลงทุนได้อย่างยืดหยุ่นมากขึ้นทั้งในแง่ของการขยายการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม การต่ออายุสัญญาเช่า และการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อการเติบโต ซึ่งจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้กับกองทรัสต์ในการสร้างผลตอบแทนระยะยาว

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ขอขอบคุณทุกท่านอีกครั้งสำหรับความเชื่อมั่น และให้ความไว้วางใจและสนับสนุนกองทรัสต์ ด้วยดีเสมอมา

นายพรชิต พลอยกระจ่าง

กรรมการผู้จัดการ

Head of Real Estate & Infrastructure Investment

ส่วนที่ 2  
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี		
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Future City Leasehold Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อกองทรัสต์	FUTURERT	วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ	วันที่ 1 ตุลาคม 2567		
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”)		
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)		
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดออร์ไฮล์เคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด (“PwC”)		
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ		
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์		
Market Cap	5,560.44 ล้านบาท	ราคาปิด	10.50 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	5,412.24 ล้านบาท	NAV ต่อหน่วย	10.2201 บาท
ทุนจดทะเบียน	5,283.11 ล้านบาท	PAR ต่อหน่วย	9.9763 บาท
ราคา/NAV	1.03 เท่า	จำนวนหน่วยทรัสต์	529,566,100 หน่วย

สัดส่วนการลงทุน

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

ลงทุนทางตรง	100%	สินทรัพย์รวม	12,153.82 ล้านบาท
สิทธิการเช่า	100%	หนี้สินรวม	6,741.58 ล้านบาท
ประเภททรัพย์สิน	ศูนย์การค้า 100%	ส่วนทุน	5,283.11 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	- ไม่มี -	กำไรสะสม	129.13 ล้านบาท

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ประเมินราคา	31 ธันวาคม 2567
ระยะเวลาที่ประเมิน	20 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ราคาประเมิน	4,951.00 ล้านบาท (ประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ Income Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
รายงานประเมิน	<a href="https://www.futureert.com/th/investor-relations/downloads/appraisal-report">https://www.futureert.com/th/investor-relations/downloads/appraisal-report</a>

## รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

### รายละเอียดทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF

- 1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
- 2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
- 3) สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

### โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระ

1) ตามที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 จนถึง ปี พ.ศ. 2584 กองทุนรวม FUTUREPF จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ เป็นรายเดือน ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราการปรับเพิ่ม
ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584	ปี พ.ศ. 2570 ประมาณ 506 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี

2) ตามที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่า กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการให้สิทธิ ในปี พ.ศ. 2585 ปี พ.ศ. 2586 และ ปี พ.ศ. 2587 ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราการปรับเพิ่ม
ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2585 - พ.ศ. 2587	ปี พ.ศ. 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี



### ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 12 มีนาคม 2568	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ	
1	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33	
2	สำนักงานประกันสังคม	39,636,300	7.48	
3	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82	
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28	
5	มูลนิธิ ทองพูล หวังหลี	17,000,000	3.21	
6	บริษัท ธนธนทรี จำกัด	14,785,368	2.79	
7	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,289,136	2.70	
8	นายบุญณะ ขวลิตร่าง	10,660,000	2.01	
9	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,973,100	1.88	
10	บริษัท รังสิต ไอ.ที. จำกัด	9,127,657	1.72	
Foreign Limit		49.0%	Current Foreign Holding	0.42%

### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่	รายการ (บาทต่อหน่วย)	ไตรมาส 4 ปี 2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.243846	0.243846
	เงินลงทุน	0.0982	0.0982
	รวม	0.342046	0.342046

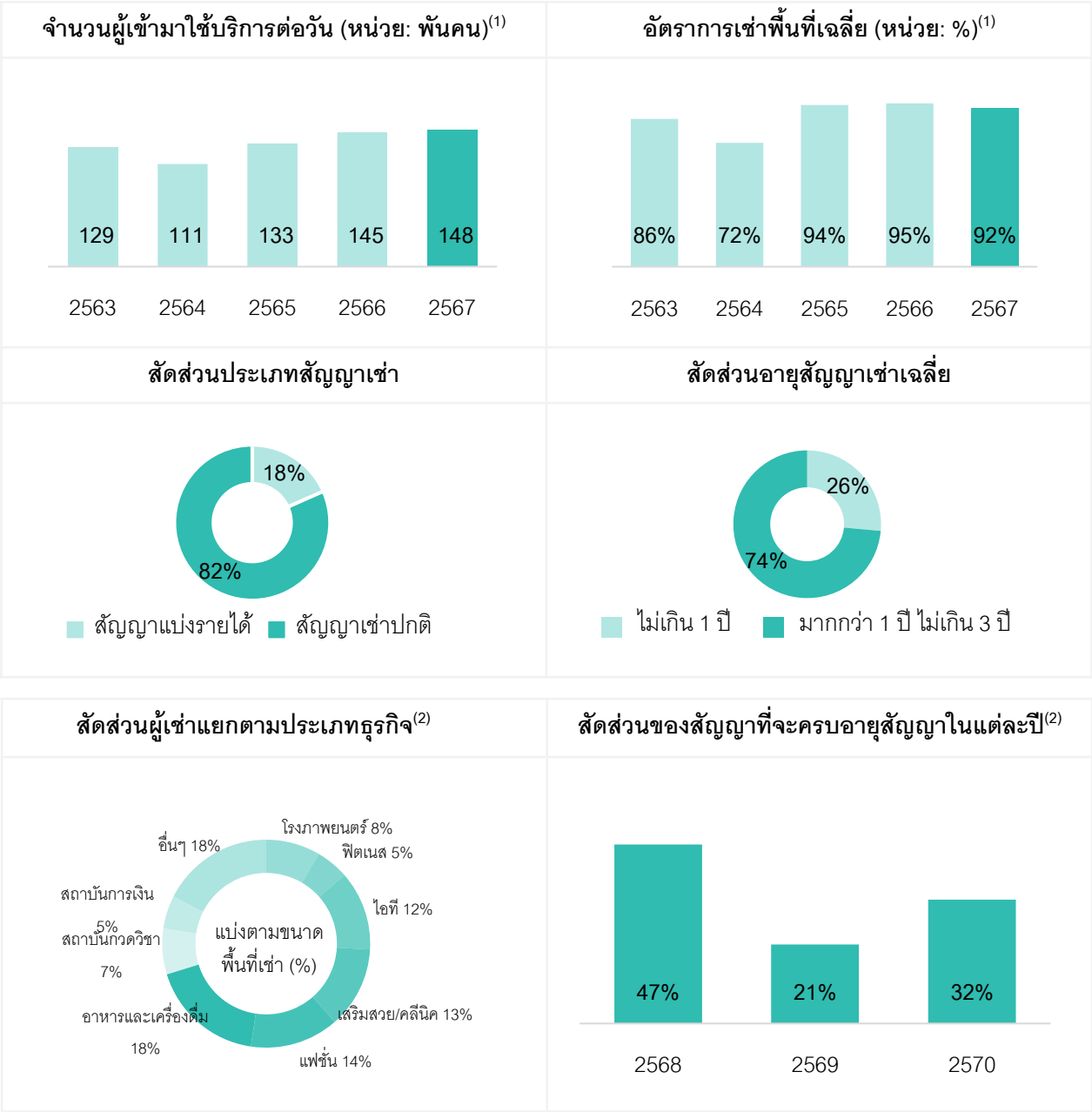
หมายเหตุ : กองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) ซึ่งมีประวัติการจ่ายเงินปันผล 72 ครั้ง รวม 20.09670 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุน 5 ครั้ง รวม 0.78230 บาทต่อหน่วย รวมจ่ายทั้งสิ้น 20.87900 บาทต่อหน่วย โดยสามารถศึกษาประวัติการจ่ายเงินปันผลและประวัติการจ่ายเงินลงทุนเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	
ราคาที่เข้าลงทุน (บาท/หน่วย)	9.9763 บาท
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญาปีแรก (% ต่อรายได้รวม)*	2.7%
Expected IRR – Payout Ratio 90%	8.7%
Expected IRR – Payout Ratio 100%	9.5%

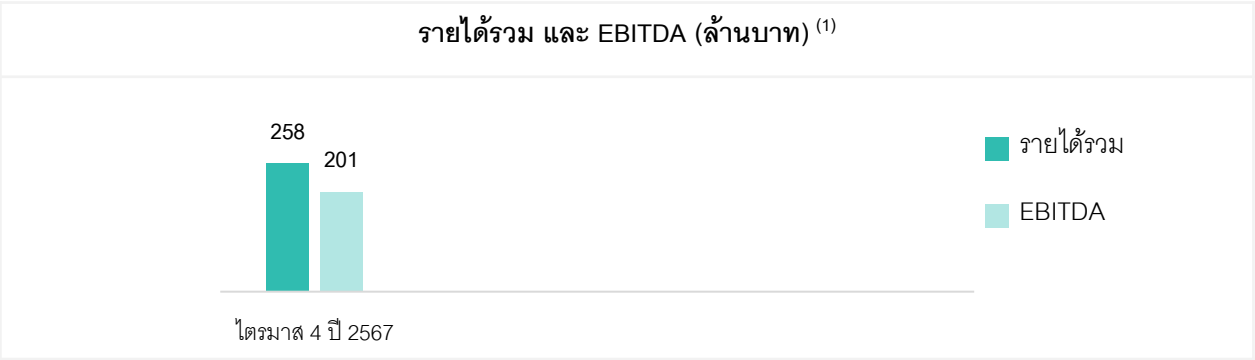
หมายเหตุ : พิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยไม่คำนึงถึงมาตรฐานบัญชี TFRS16

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา



หมายเหตุ : (1) กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567  
(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



หมายเหตุ : (1) กองทรัสต์ เริ่มรับรู้รายได้ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	254.46
รายได้อื่น (ล้านบาท)	3.97
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	201.49
การเพิ่ม (ลดลง) ขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	129.13
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.2438
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.243846
เงินลงทุนชำระแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.098200
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.55
ดอกเบี้ย (%)	n/a
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(176.46)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	586.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี/งวด (ล้านบาท)	409.55
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	5,412.24
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.03
ประโยชน์ตอบแทน เทียบ ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (%)	2.3%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	5,560.44
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	10.5

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 258.41 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 254.46 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น ๆ 3.96 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 145.70 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ 56.92 ล้านบาท และ ต้นทุนทางการเงิน 88.78 ล้านบาท (ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มิได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง) ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 112.72 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 129.13 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ <sup>(1)</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,830,372	1.62%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,307,409	1.16%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	417,998	0.37%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	557,119	0.49%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23,139,743	20.53%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหารอสังหาริมทรัพย์	24,145,892	21.42%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,674,265	1.49%
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	1,864,350	1.65%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,981,703	1.76%
ต้นทุนทางการเงิน <sup>(2)</sup>	88,778,284	78.76%
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>145,697,135</b>	<b>129.26%</b>

หมายเหตุ : (1) กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 112,716,186 ล้านบาท

(2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

#### ความเสี่ยงของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)
3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้
4. ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อและมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อโดยภาครัฐ

#### ปัจจัยความเสี่ยงทางด้านการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
2. ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้
3. ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินจะบังคับลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก
4. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

### **ปัจจัยความเสี่ยงทางการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ต่อ)**

5. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
6. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
7. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
8. ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
9. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด
10. ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
11. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
12. ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน
13. ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในปี 2585 – 2587

### **ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์**

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย
2. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี
4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต
5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### **ข้อมูลเบื้องต้น**

<b>ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
<b>โทรศัพท์</b>	02-674-6488
<b>E-mail</b>	futuret@bblam.co.th
<b>URL</b>	www.futuret.com
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่</b>	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130
<b>โทรศัพท์</b>	02-958-0011
<b>E-mail</b>	finplan_section@futurepark.co.th
<b>ทรัสต์ ที่อยู่</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
<b>โทรศัพท์</b>	02-686-6100
<b>URL</b>	www.ktam.co.th

## ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขที่ 8470
บริษัท	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

## 3.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	30,988,974
ลูกหนี้อื่น	1,153,450
สินทรัพย์อื่น	7,372,982
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,153,823,907</b>
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,240,430
เจ้าหนี้อื่น	23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,344,466,407
หนี้สินอื่น	5,225,102
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,741,580,643</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,412,243,264</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5,283,110,283
กำไรสะสม	129,132,981
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.2201</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)</b>	<b>529,566,100</b>

## 3.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่า	254,457,989
รายได้ดอกเบี้ย	3,118,011
รายได้อื่น	837,321
<b>รวมรายได้</b>	<b>258,413,321</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,830,372
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,307,409
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	417,998
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	23,139,743
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	557,119
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	1,864,350
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	24,145,892
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	1,674,265
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,981,703
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>145,697,135</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>112,716,186</b>
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	15,899,640
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	517,155
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>16,416,795</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>129,132,981</b>

## 3.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	129,132,981
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(16,416,795)
ดอกเบี้ยรับ	(589,713)
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตัดจ่าย	(1,341,332)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	(277,900)
การซื้อเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(407,437,187)
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเพิ่มขึ้น	(600,743)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	10,405,915
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	4,299,372
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(3,223,054)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,232,217
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	16,835,023
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	2,397,326
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(2,240,737)
รับดอกเบี้ย	589,713
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(176,456,630)</b>
การรับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวม	586,003,050
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>586,003,050</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>409,546,420</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา</b>	<b>409,546,420</b>

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 4.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับบแสดงผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์”) ณ วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2567 ในรายงานนี้ เป็นผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นวันจัดตั้งกองทรัสต์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) ในวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 จึงส่งผลให้กองทรัสต์เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป ดังนั้น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ จึงสามารถเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค สำหรับช่วงเวลา ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้

#### 4.1.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 258.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 254.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าหลักมาจากพื้นที่ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยประมาณ 67% พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ประมาณ 31% และรายได้อื่น ๆ ประมาณ 2%
- ดอกเบี้ยรับ 3.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้อื่น 0.8 ล้านบาท ลดลง 39.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายการ (หน่วย บาท)	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 (FUTURERT)	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 (FUTUREPF)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	254,457,989	247,639,092 <sup>(1)</sup>	2.8%
ดอกเบี้ยรับ	3,118,011	3,031,427	2.9%
รายได้อื่น	837,321	1,388,112	(39.7%)
รวมรายได้	258,413,321	252,058,631	2.5%

หมายเหตุ: (1) ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 กำหนดให้ต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าส่งผลให้รายได้ค่าเช่า ที่ปรากฏในงบการเงิน ประจำไตรมาส 4 ปี 2566 ของกองทุนรวม FUTUREPF ต่ำกว่าที่ได้รับจริง จำนวน 7.8 ล้านบาท ดังนั้น รายได้ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง จะเท่ากับ 255.5 ล้านบาท

#### 4.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 145.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 24.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง



- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 27.3 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย คิดเป็น 1.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 3.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากค่าภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากประกาศลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดไปเมื่อปี 2566
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 2.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 288.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- ต้นทุนทางการเงิน 88.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์มีสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) ส่งผลให้มีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น โดยต้นทุนทางการเงินดังกล่าวถูกรับรู้ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง

รายการ (หน่วย : บาท)	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 (FUTURERT)	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 (FUTUREPF)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	24,145,892	13,992,120	72.6%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	27,600,905	27,741,034	(0.5%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3,538,615	2,612,854	35.4%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,981,703	505,081	292.4%
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284	66,912,957	32.7%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>146,045,398</b>	<b>111,764,047</b>	<b>30.7%</b>

#### 4.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 112.7 ล้านบาท ลดลง 19.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิ ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 201.5 ล้านบาท และ ไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 215.04 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิ ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 201.5 ล้านบาท และ ไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 215.04 ล้านบาท ตามลำดับ

## 4.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

### 4.2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 12,153.8 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,295.5 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,344.5 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 818.8 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ จำนวน 31.0 ล้านบาท และ ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์อื่น จำนวน 8.5 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	30,988,974
ลูกหนี้อื่น	1,153,450
สินทรัพย์อื่น	7,372,982
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,153,823,907</b>

### 4.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมมี จำนวน 6,741.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 34.8 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 357.1 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,344.5 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 5.2 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,240,430
เจ้าหนี้อื่น	23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,344,466,407
หนี้สินอื่น	5,225,102
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,741,580,643</b>

#### 4.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,412.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.2201 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	5,283,110,283
กำไรสะสม	129,132,981
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,412,243,264</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.2201</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)</b>	<b>529,566,100</b>

#### 4.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 409.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 176.47 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 586.00 ล้านบาท มาจากการการรับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวม

รายการ (หน่วย : บาท)	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(176,456,630)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	586,003,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	409,546,420
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา</b>	<b>409,546,420</b>

## ส่วนที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
ชื่อย่อกองทรัสต์	FUTURERT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินและเริ่มรับรู้รายได้	วันที่ 1 ตุลาคม 2567
วันที่กองทรัสต์เข้าจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันที่ 7 ตุลาคม 2567
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	<ol style="list-style-type: none"><li>สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584</li><li>สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584</li><li>สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587</li></ol>
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,283.11 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

## ส่วนที่ 6 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

### 6.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,283,110,283.43 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,283,110,283.43 บาท
จ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	0.00 บาท
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	5,283,110,283.43 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	529,566,100 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	5,412,243,264 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	10.2201 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	44,339,736.40 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	5,560,444,050.00 บาท

หมายเหตุ \* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

### 6.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 6.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 12 มีนาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33
2	สำนักงานประกันสังคม	39,636,300	7.48
3	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28
5	มูลนิธิ ทองพูล หวังหลี	17,000,000	3.21
6	บริษัท ธนนคร จำกัด	14,785,368	2.79
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,289,136	2.70
8	นายบุญระ ชวลิตธำรง	10,660,000	2.01
9	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,973,100	1.88
10	บริษัท รังสิต ไอ.ที. จำกัด	9,127,657	1.72

#### 6.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2567 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33

## 6.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

### 6.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- (ก) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.1 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ



### 6.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

### 6.3.3 ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนชำระแล้วของกองทุนรวม FUTUREPF

ก่อนที่กองทุนรวม FUTUREPF จะแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ FUTURERT เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 กองทุนรวม FUTUREPF มีประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนชำระแล้วให้ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมเป็นเงิน 20.87900 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1 - 69	23 พ.ย. 2549 – 31 ธ.ค. 2566	-	19.54934	19.54934
70	1 ม.ค. 2567 – 31 มี.ค. 2567	14 มิถุนายน 2567	0.13431	0.54736
71	1 เม.ย. 2567 – 30 มิ.ย. 2567	13 กันยายน 2567	0.15358	
72	1 ก.ค. 2567 – 31 ส.ค. 2567	10 ตุลาคม 2567	0.25947	
รวม			20.09670	20.09670

#### รายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันที่ปิดสมุดทะเบียน เพื่อสิทธิในการรับเงิน	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืน จากการลงทุนชำระแล้ว
1	31 สิงหาคม 2566	0.1451	14 กันยายน 2566
2	28 พฤศจิกายน 2566	0.1505	12 ธันวาคม 2566
3	7 มีนาคม 2567	0.0600	20 มีนาคม 2567
4	31 พฤษภาคม 2567	0.2208	14 มิถุนายน 2567
5	30 สิงหาคม 2567	0.2059	13 กันยายน 2567
รวม		0.7823	

#### 6.3.4 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT

สำหรับผลการดำเนินการตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ FUTURERT มีการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.243846 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	1 ต.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567	26 มีนาคม 2568	0.243846	0.243846
รวม			0.243846	0.243846

#### 6.3.5 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ FUTURERT

สำหรับรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว กองทรัสต์ FUTURERT มีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)	วันที่ปิดสมุดทะเบียน เพื่อสิทธิในการรับเงิน	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุน จากการลดทุนชำระแล้ว	เหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว
1	0.0982	12 มีนาคม 2568	26 มีนาคม 2568	เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ประจำปี 2567 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

#### 6.3.6 รายการเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จะสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 260 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวจะเป็นรายการปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของทางสำนักงาน ก.ล.ต.

## ส่วนที่ 7 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

### 7.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FUTURERT”) ได้จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

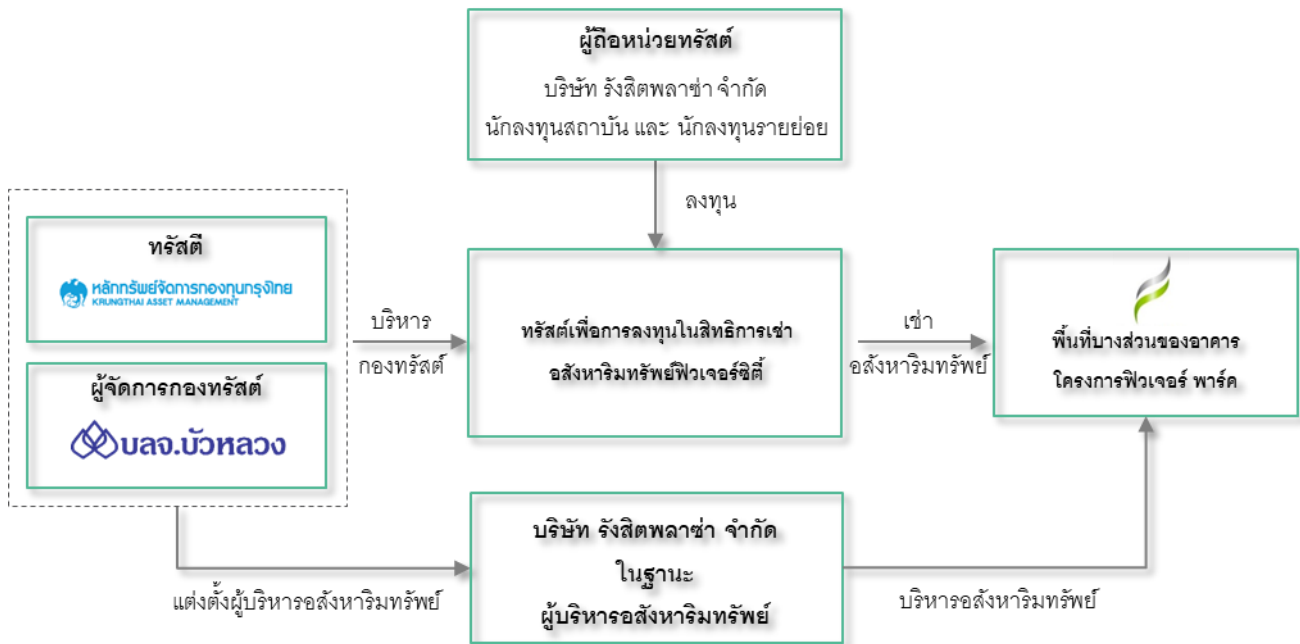
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ภายในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รังสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ในปี 2567 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (กองทุนรวม FUTUREPF) ตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยกองทุนรวม FUTUREPF เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2567

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



## 7.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 33.33

แม้ว่าบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.7 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

## 7.3 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

### 7.3.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก



รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวม FUTUREPF				
ทำเลที่ตั้ง	โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี			
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 29 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (รังสิตพลาซ่า มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)			
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด			
รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนมาจากกองทุนรวม FUTUREPF	1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 3) สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)			
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน
	1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น			
	- พื้นที่ให้เช่า	214,770.51	56,822.26	26.46%
	- พื้นที่ส่วนกลาง	56,409.01	48,791.00	86.50%
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	12,019.11	8,709.92	72.47%
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	44,389.90	40,081.08	90.29%
	- พื้นที่ส่วนให้บริการ	75,832.12	-	0%
	2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน)	155,392.52	-	0%
	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	9,500.00	-	0%
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	511,904.16	105,613.26	20.63%
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	229,789.62	65,532.18	28.90%
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม	วันที่ 1 ตุลาคม 2567			

โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้ สิทธิ ที่มีกำหนดชำระ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 ที่กองทรัสต์ FUTURERT จะรับโอน จากกองทุนรวม FUTUREPF	<p>- ตามที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วน ของพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ผ่นนังภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกใช้หรือหาประโยชน์ออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และลงทุนเพิ่มในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สำหรับพื้นที่ซึ่งไม่ติดสัญญาเช่ากับรังสิตพลาซ่า นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584</p> <p>- การเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ซึ่งชำระเมื่อวันที่ลงนาม ในสัญญาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึงปี พ.ศ. 2584 กองทุนรวม FUTUREPF จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p>			
	โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่า อุปกรณ์ และค่าตอบแทนใน การให้สิทธิ (ปี 2570 – 2584)	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าและค่าตอบแทนรวม ตลอดอายุสัญญา (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
	ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์	ประมาณ 430 ล้านบาท และ ปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 7,998 ล้านบาท	
	ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ	ประมาณ 75.88 ล้านบาท และ ปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 1,411 ล้านบาท	
	รวม	ประมาณ 505.88 ล้านบาท	ประมาณ 9,409 ล้านบาท	
ค่าเช่าและค่าตอบแทน การให้สิทธิสำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ ขยายออกไป	<p>กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปให้แก่ รังสิตพลาซ่า เป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการให้สิทธิ ในปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้</p>			
	โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ล้านบาท)	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587
	ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์*	670	690	711
	ค่าตอบแทนการให้สิทธิ*	118	122	125
	ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ	788	812	836
หมายเหตุ: * ค่าเช่าอุปกรณ์และค่าตอบแทนในการให้สิทธิรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม				



### 7.3.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ระยะเวลาที่ประเมิน	รวมระยะเวลาที่ประเมิน 20 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) และ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (บางส่วน) ภายในอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ 17 ปี)</li> <li>- สิทธิในการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587</li> </ul>
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	4,951,000,000 บาท
<b>สมมติฐานสำคัญ</b>	
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ประมาณการจากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี หรือ ปรับขึ้น 10.00% ทุก ๆ 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 92.0 - ร้อยละ 98.0
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้จากสื่อโฆษณา ตั๋วเงินอัตโนมัติ ตู้ขายสินค้า และรายได้อื่น
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	เงินสำรองเพื่อปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Major Renovation) ในปี 2568 จำนวน 258 ล้านบาท และ ในปี 2569 จำนวน 200 ล้านบาท จากนั้นประมาณการที่ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.5

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 7.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 7.4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงโรงพยาบาล สตูดิโอออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดย บริษัท รังสิต พลัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะดำเนินการทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงพยาบาลเมเจอร์ สีนเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เฟิร์สท์

2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้า ที่จำหน่ายสินค้า และบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์ และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย (ไม่นับรวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าพื้นที่ประเภทส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ATM) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องจำหน่ายสินค้า หรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ เช่น ตู้เกมส์หยอดเหรียญ) รวม 511 ราย โดยที่ผู้เช่าหลักซึ่งหมายถึง ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 13 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

#### 7.4.2 นโยบายการตลาด และการแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

##### นโยบายการตลาด

<b>เป้าหมายด้าน การตลาด</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เสริมสร้างและยกระดับศูนย์การค้า ให้เป็นมากกว่า Shopping Mall และเป็น Destination ศูนย์กลางการใช้ชีวิตอย่างเต็มรูปแบบ เพื่อตอบโจทย์รองรับทุกไลฟ์สไตล์ จนทำให้เกิดเป็น Community ที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์การค้า ร้านค้าและผู้บริโภค</li> <li>2. การสร้างแบรนด์ (Brand Image) ยกระดับภาพลักษณ์ศูนย์การค้า ให้เป็นที่จดจำผ่านไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย และการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ที่แตกต่าง (New Experience) อย่างต่อเนื่องให้ตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยผ่านร้านค้า การจัดกิจกรรม การสร้างบรรยากาศและการให้บริการ</li> </ol>
<b>การดำเนินการ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ในการวิเคราะห์และบริหารจัดการข้อมูลที่เกี่ยวข้องพฤติกรรมผู้บริโภค (จากการมาใช้บริการที่ศูนย์การค้า และช่องทางออนไลน์) เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย และการมีปฏิสัมพันธ์กับลูกค้า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารแบบเฉพาะบุคคล (Personalize)</li> <li>2. ยกระดับความสัมพันธ์และพัฒนาความร่วมมือระหว่างร้านค้า (B2B) กับศูนย์การค้า ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ร้านค้ามียอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย และพร้อมพัฒนาความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจทั้งภายในและภายนอก เพื่อสร้างสรรคประสบการณ์ที่หลากหลายและเกิดโอกาสทางธุรกิจที่พร้อมเติบโตร่วมกันแบบยั่งยืน</li> </ol>

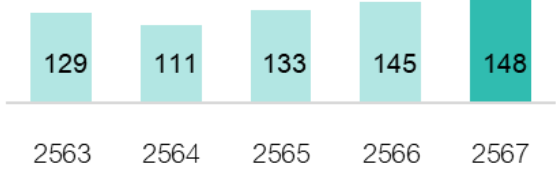
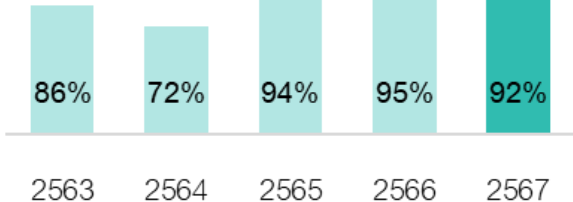
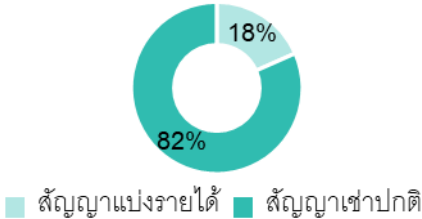
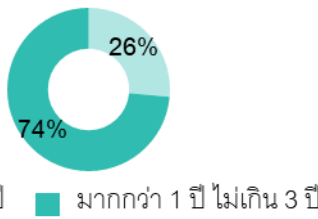
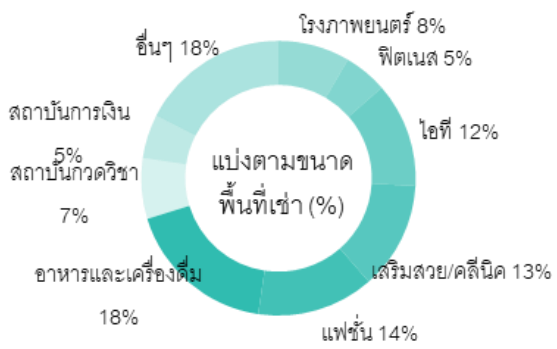
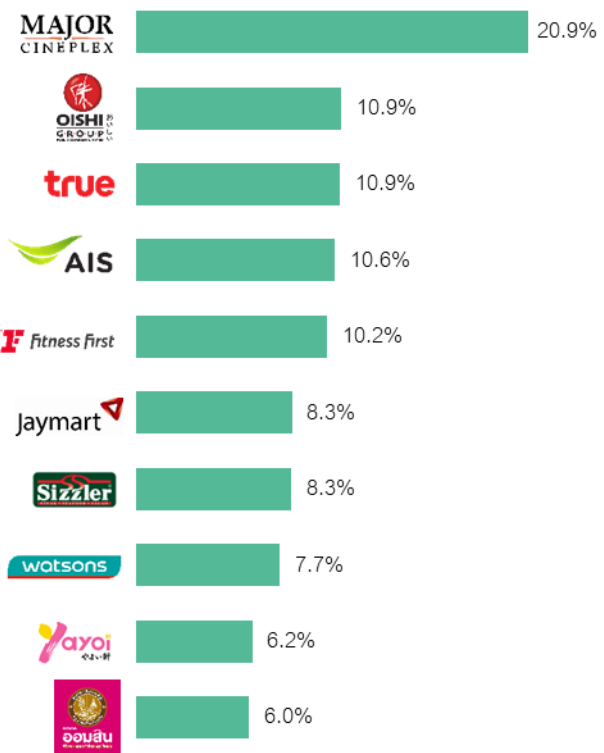
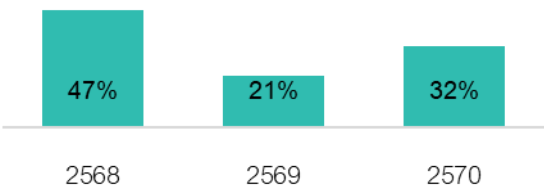
##### การแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

ณ ปัจจุบัน ภายในรัศมี 15 กิโลเมตร รอบโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ยังไม่มีคู่แข่งที่มีลักษณะของสินค้าและบริการ รวมถึงขนาดพื้นที่ที่ใกล้เคียงกันตั้งอยู่ โดยโครงการประเภทค้าปลีกส่วนใหญ่ในบริเวณย่านนี้จะเป็นพวกซูเปอร์สโตร์ เช่น เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี หรือศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะทาง เช่น เซียร์รังสิต ซึ่งเน้นจำหน่ายสินค้าไอที หรือศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต, เพียวเพลส รังสิต เป็นต้น

โดยจากข้อมูลข่าวเศรษฐกิจล่าสุดระบุว่า มีผู้ประกอบการรายใหญ่ วางแผนจะพัฒนาโครงการประเภทค้าปลีก ในบริเวณย่านนี้ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งวางแผนจะพัฒนาโครงการ เดอะ เอ็ม บริเวณริมถนนพหลโยธิน (ที่ดินโรงงานทอผ้าไทยเมล่อนเดิม / ตรงข้ามโรงกษาปณ์) นอกจากนี้มีข่าวเรื่องการยื่นเรื่องขอปรับผังเมือง (จากเดิมสีเขียว-เกษตรกรรม เป็น สีแดง-พาณิชยกรรม) โดยมีการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอยู่ประมาณ 700 กว่าไร่

ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งของโครงการและชื่อเสียงที่สั่งสมมากกว่า 29 ปี ตลอดจนประสบการณ์ที่แข็งแกร่งของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า กองทรัสต์จะสามารถสร้างผลประโยชน์ที่ดี และมั่นคงสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าอาจจะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ เกิดขึ้นในอนาคต

7.4.3 รายละเอียดผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการต่อวัน (หน่วย: พันคน) <sup>(1)</sup>	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (หน่วย: %) <sup>(1)</sup>
 <p>129 111 133 145 148</p> <p>2563 2564 2565 2566 2567</p>	 <p>86% 72% 94% 95% 92%</p> <p>2563 2564 2565 2566 2567</p>
สัดส่วนประเภทสัญญาเช่า	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย
 <p>82% 18%</p> <p>■ สัญญาแบ่งรายได้ ■ สัญญาเช่าปกติ</p>	 <p>74% 26%</p> <p>■ ไม่เกิน 1 ปี ■ มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 3 ปี</p>
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ <sup>(2)</sup>	สัดส่วนรายได้ผู้เช่าหลัก 10 รายแรก <sup>(2)</sup>
 <p>18% 8% 5% 12% 13% 14% 18% 5% 7%</p> <p>แบ่งตามขนาดพื้นที่เช่า (%)</p>	 <p>MAJOR CINEPLEX 20.9%</p> <p>OISHI 10.9%</p> <p>true 10.9%</p> <p>AIS 10.6%</p> <p>Fitness First 10.2%</p> <p>Jaymart 8.3%</p> <p>Sizzler 8.3%</p> <p>watsons 7.7%</p> <p>axoi 6.2%</p> <p>ออมสิน 6.0%</p>
สัดส่วนของสัญญาที่จะครบอายุสัญญาในแต่ละปี <sup>(2)</sup>	
 <p>47% 21% 32%</p> <p>2568 2569 2570</p>	

หมายเหตุ :

- (1) กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567
- (2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก

## ส่วนที่ 8 โครงสร้างการจัดการ

## 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

## 8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”) (BBL Asset Management Company Limited (“BBLAM”))
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 และ ได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีเทวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	<a href="http://www.futurert.com/">http://www.futurert.com/</a>
อีเมลล์	<a href="mailto:futurert@bblam.co.th">futurert@bblam.co.th</a>
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

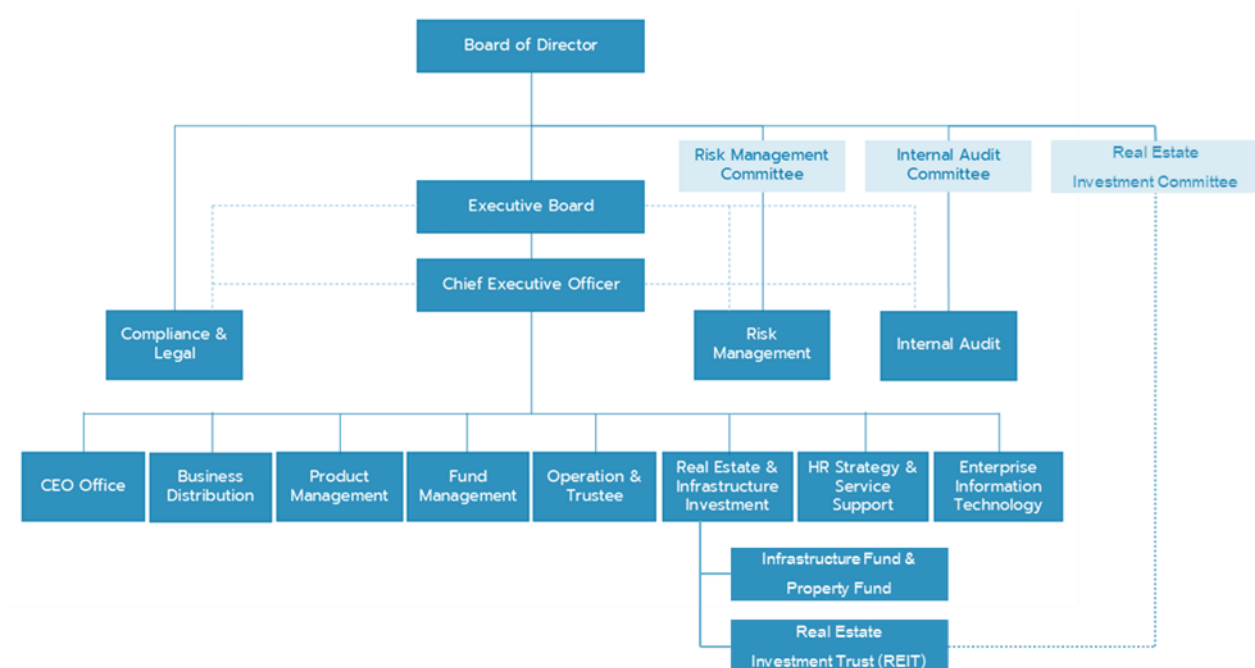
## 8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

## 8.1.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (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.	ผู้ถือหุ้นอื่น	4	0.00

## 8.1.2.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของบลจ.บัวหลวง ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



## 8.1.2.3 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
1.	นายสตีเฟน แทน	ประธานกรรมการ	กำหนดนโยบายของบริษัท ให้คำปรึกษาและให้แนวทางปฏิบัติแก่ฝ่ายจัดการของบริษัท รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามแนวนโยบาย รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2.	นายชอง โต	กรรมการ	
3.	นายโซน โสภณพนิช	กรรมการ	
4.	นางสาวสุญญาณี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการ	
5.	นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ	
6.	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว	กรรมการ	
7.	นางสาวชลธิชา จิตราอาภรณ์	กรรมการ	
8.	นายณัฐพัชร เจียรวงศ์	กรรมการ	
9.	นายวศิน วัฒนวรภิจกุล	กรรมการ	

## ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกรรมการและผู้บริหาร

ผู้บริหารสูงสุดของกลุ่มงาน Real Estate and Infrastructure Investment มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลากว่า 6 ปี และประสบการณ์จากการทำงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรงอีกประมาณ 9 ปี นอกจากนี้ ยังมีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 11 ปี



**กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นายทอง โท นางสาวสุญาณี ฐิติปัญญวานิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายณัฐพัชร เจียรวงศ์ และ นายวศิน วัฒนวรภิกกุล สองในหกคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

**บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ**

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท และ 2) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

**1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท**

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังมิที่จะบังเอิญและรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (8) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (9) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

**2) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์**

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- (2) พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (3) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- (4) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

#### 8.1.2.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

##### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัท 1 ราย	ประธาน
2. หัวหน้าฝ่ายงาน Risk Management	กรรมการและเลขานุการ
3. หัวหน้าฝ่ายงาน Compliance & Legal	กรรมการ
4. หัวหน้าฝ่ายงาน Fund Management	กรรมการ
5. หัวหน้าฝ่ายงาน Business Distribution	กรรมการ
6. หัวหน้าฝ่ายงาน Operation & Trustee	กรรมการ

##### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ เป็นต้น
- (2) กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ โดยให้ครอบคลุมถึงการควบคุม ติดตาม ประเมินผล การบริหารความเสี่ยง และดูแลปริมาณความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
- (3) ควบคุม ติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และทบทวนแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำหนดมาตรการการควบคุมความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- (4) ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- (5) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่กำหนด

## 8.1.2.5 คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

## องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้รับผิดชอบการบริหารงานประจำอย่างน้อย 2 ท่าน

## บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

## 1) รายงานทางการเงิน

- (1) สอบทานให้มีรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- (2) สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญ ๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
- (3) สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้ให้ความถูกต้องและครบถ้วน

## 2) การควบคุมภายใน

- (1) สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
- (2) สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเสนอแนะฝ่ายบริหารได้นำไปปรับปรุงแก้ไขแล้ว

## 3) การตรวจสอบภายใน

- (1) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายในและแผนงานตรวจสอบประจำปี ตลอดจนบุคลากรและทรัพยากรที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน
- (2) สอบทานกิจกรรมและการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
- (3) ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของผู้บริหารสูงสุดฝ่ายตรวจสอบ

## 4) การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- (1) รับทราบประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (2) สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท

## 5) การบริหารความเสี่ยง

- (1) รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม

## 6) ความรับผิดชอบอื่น ๆ

- (1) ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (2) สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอข้ออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข
- (3) ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์อันควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของพรบ.หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

### 8.1.2.6 คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee: REIC)

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee: REIC) เพื่อทำหน้าที่พิจารณาอนุมัตินโยบายและกลยุทธ์การลงทุน พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน และการบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายที่ตั้งไว้

ปัจจุบันคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่าง ๆ โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน แต่ไม่เกิน 5 ท่าน ดังนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายงาน Real Estate & Infrastructure Investment และกรรมการโดยการแต่งตั้ง อีกอย่างน้อย 1 ท่าน แต่ไม่เกิน 3 ท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดนี้ต้องประกอบด้วย กรรมการบริษัท ไม่น้อยกว่า 1 ท่าน

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร หน่วยงาน Real Estate Investment Trust (REIT) จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการในการประชุม ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้น ๆ

#### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาตรวจสอบ แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (แบบ Filing) ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล ตามที่ระบุใน ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) พิจารณาและอนุมัติ การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ อันได้แก่ รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้อง แผนงานและงบประมาณประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจ่ายเงินลดทุน การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3) กำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกรอบนโยบายที่ตั้งไว้
- 4) ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 8.1.3 การบริหารจัดการ

บลจ.บัวหลวง มีจำนวน 11 ฝ่ายงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

#### (1) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment

มีหัวหน้าฝ่ายงาน Head of Real Estate and Infrastructure Investment เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานให้เป็นไปตามนโยบายการปฏิบัติงานที่กำหนดไว้ ซึ่งประกอบด้วย 4 หน่วยงาน คือ

- 1) หน่วยงาน Infrastructure Fund
- 2) หน่วยงาน Property Fund

3) หน่วยงาน Technical Asset Inspection

4) หน่วยงาน Real Estate Investment Trust (REIT) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์

**(2) ฝ่ายงาน Compliance & Legal**

มีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมาย

**(3) ฝ่ายงาน Operation & Trustee**

มีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง

**(4) ฝ่ายงาน Risk Management**

มีหน้าที่บริหารความเสี่ยง นำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและ คณะกรรมการบริษัท พิจารณออนุมัติ นำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานแนวทางในการประเมินความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

**(5) ฝ่ายงาน Internal Audit**

มีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

**(6) ฝ่ายงาน CEO Office**

มีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์

**(7) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support**

มีหน้าที่ร่วมวางแผน ประสานงาน และดำเนินการงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของผู้จัดการ กองทรัสต์

**(8) ฝ่ายงาน Enterprise Information Technology**

มีหน้าที่สนับสนุนระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศ ตลอดจนแก้ไขปัญหาที่เกิดจากเครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ โปรแกรม เครือข่าย และป้องกันการโจมตีทางไซเบอร์

**(9) ฝ่ายงาน Business Distribution**

มีหน้าที่สนับสนุนด้านการตอบคำถาม และ/หรือ ให้ข้อมูลแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่านระบบ Client Relationship Management

**(10) ฝ่ายงาน Fund Management**

มีหน้าที่สนับสนุนด้านการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์

## (11) ฝ่ายงาน Product Management

มีหน้าที่ร่วมวางแผน จัดเตรียม งานโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น งานประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่น ๆ เป็นต้น

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของหน่วยงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายงาน Real Estate & Infrastructure Investment	15	นายพรชิต พลอยกระจ่าง	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 14 ปี
ฝ่ายงาน Compliance & Legal	6	นางรจิตพร มนะเวส	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านกำกับ การปฏิบัติงานและกฎหมาย 23 ปี
ฝ่ายงาน Operation & Trustee	30	นายวินัย หิรัญย์ปัญญาศาสตร์	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 37 ปี
ฝ่ายงาน Risk Management	6	นายพีร ینگวนิชย์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 33 ปี
ฝ่ายงาน Internal Audit	3	นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการตรวจสอบภายใน 32 ปี
ฝ่ายงาน CEO Office	8	นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 23 ปี
ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support	17	นางอุบลรัตน์ บุษะกนิษฐ	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานบริหาร ทรัพยากรบุคคลและบลจ. 40 ปี
ฝ่ายงาน Enterprise Information Technology	13	นายชาญสิทธิ์ สิริธนาโชติ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน ด้านไอที 14 ปี
ฝ่ายงาน Business Distribution	38	นายวศิน วัฒนวรภิกกุล	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 37 ปี

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายงาน Fund Management	50	นายชัชชัย สฤษดิ์อิทธิกุล	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 37 ปี
ฝ่ายงาน Product Management	21	นางสาววิภาวรัตน์ เสรีกิจ	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 32 ปี

## หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

## 1.) หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
  - (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานด้านธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
  - (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (4) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์



ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้น จะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ
- (6) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ สำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว
- (7) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

## 2.) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีสุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ และเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง

(7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

(8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

- 2) การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1) (1) (1) (2) (3) และ (9)
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้
  - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ขึ้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
    - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
    - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้
    - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555

ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

- (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (6) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีที่การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยความที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยความที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

- (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  - (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  - (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ
  - 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
  - 14) ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
  - 15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
  - 16) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
    - (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี
    - (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์



- 17) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 18) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- 19) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
- 20) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 21) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 22) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 23) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 24) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 25) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- 26) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ



กองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอน สิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก

- 27) นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการ กองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและ
- 28) ตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้ง กับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

### 3.) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 1) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่ จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญา เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใด ของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

### 4.) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ใน ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งท รัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และ ความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและ ประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการ ดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุม ทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้นี้ในลักษณะเดียวกันกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้นี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้รายเดือนและรายปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่วางไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการจำหน่าย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าที่เกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้งานได้ ผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

#### 8.1.4 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ TAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.50% ต่อปีของ TAV	<p>- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 7 ล้านบาทต่อปี</p> <p>- ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักไม่เกิน ร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป</p>

#### 8.1.5 เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 3) แห่งสัญญานี้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่า เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน
  - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - (ง) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
  - (จ) ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
  - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - 5) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
  - 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
  - 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนตามที่กำหนดใน ข้อ 6) แห่งสัญญานี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใด ๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใด ๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย

#### 8.1.6 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง นอกจากนี้ ในกรณีที่ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้แล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

## 8.1.7 กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ

ณ สิ้นปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกองทรัสต์อื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ ซึ่งได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 และ ทรู ทาวเวอร์ 2 โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.bworkreit.com/>

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105534121687
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	538,890,000 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
โทรศัพท์	02-958-0011
โทรสาร	02-958-0077

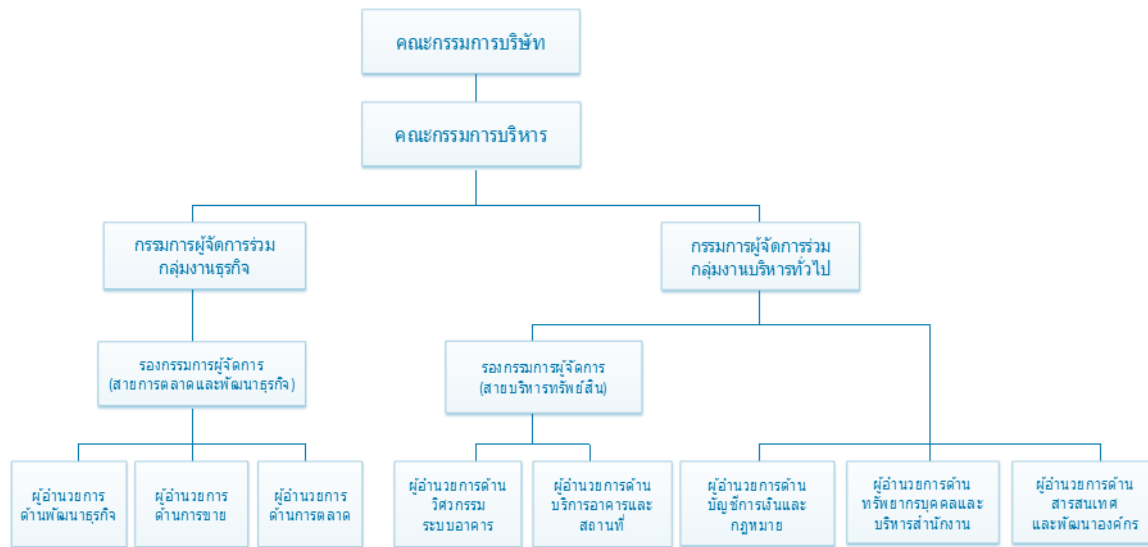
## 8.2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

## 1.) รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท พัฒนาสิน จำกัด	6,400,583.00	11.88%
2. บริษัท สหพิทักษ์สิน จำกัด	5,522,926.00	10.25%
3. นายสุจินต์ หวังหลี	4,365,338.00	8.10%
4. บริษัท 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 เลครีดา จำกัด	2,694,450.00	5.00%
9. นางสาวพิมพ์ผกา หวังหลี	2,606,530.00	4.84%
10. บริษัท พูลผล จำกัด	1,616,670.00	3.00%
11. ผู้ถือหุ้นอื่น	16,416,373.00	30.46%

## 2.) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของ รังสิตพลาซ่า ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



## 3.) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และผู้บริหาร ดังรายชื่อต่อไปนี้

### คณะกรรมการบริษัท

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

### คณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายदनัยนิต พิศาลบุตร	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายเขต หวังหลี	กรรมการ
3. ดร.ศรัณฐ์ หวังหลี	กรรมการ
4. นายธำรงรัตน์ พิศาลบุตร	กรรมการ



## 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
- 2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น จัดหาผู้เช่าให้กองทรัสต์ เป็นต้น
- 3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 8.2.4 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ														
1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์  โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิหมายถึงรายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็นหรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดลองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น	รายเดือน														
2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission)	ค่าคอมมิชชั่น จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <table><tr><th>ประเภท</th><th>ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ</th></tr><tr><td>1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่</td><td>0.5 เดือน</td></tr><tr><td>2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นกับอายุสัญญาเช่า / สัญญาให้ใช้พื้นที่</td><td></td></tr><tr><td>- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี</td><td>0.5 เดือน</td></tr><tr><td>- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี</td><td>1.0 เดือน</td></tr><tr><td>- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี</td><td>1.5 เดือน</td></tr><tr><td>3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน</td><td>ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า</td></tr></table>	ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นกับอายุสัญญาเช่า / สัญญาให้ใช้พื้นที่		- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน	- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน	- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน	3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า	รายครั้ง
ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ															
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน															
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นกับอายุสัญญาเช่า / สัญญาให้ใช้พื้นที่																
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน															
- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน															
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน															
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า															
3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ในอัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์  ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้	รายเดือน														

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ริตี้ (FUTURERT)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ ข้อ 4.	
4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) หมายถึงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่มีการคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน	รายเดือน

## 8.3 ทรัสต์

## 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) (Krung Thai Asset Management Public Company Limited, “KTAM”)
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย บมจ.ธนาคารกรุงไทย ร้อยละ 99.99 และ ผู้ถือหุ้นอื่น ร้อยละ 0.01
โทรศัพท์	02-686-6100
โทรสาร	02-670-0430
เว็บไซต์	<a href="http://www.ktam.co.th">www.ktam.co.th</a>

## 8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม หากเป็นในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตาม

หลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

- 2) ดูแลให้การบริหารจัดการของทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการของทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการของทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการของทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการของทรัสต์รายใหม่
- 3) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการของทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการของทรัสต์รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการของทรัสต์รายใหม่ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)
- 4) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 8.3.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี

## 8.4 ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.4.1 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000

### 8.4.2 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮอร์สคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2344-1000 และ 0-2824-5000

#### 8.4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท คูชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	188 อาคาร สปริง ทาวเวอร์ ห้องเลขที่ 11-116 ชั้นที่ 11 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2 168-3101-5

## ส่วนที่ 9 ปัจจัยความเสี่ยง

### 9.1 ความเสี่ยงของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

#### 9.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ธุรกิจศูนย์การค้ามีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม และการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศ และการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และส่งผลให้จำนวนผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ความต้องการในการใช้บริการ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รายได้ของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

#### 9.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยในสังคมเมืองในปัจจุบัน โดยเป็นศูนย์รวมความบันเทิงหลากหลายรูปแบบ โดยมีโรงภาพยนตร์และบริการศูนย์ออกกำลังกาย พร้อมเสริมด้วยบริการบันเทิงอื่นอีกหลายประเภท อาทิ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม คอมพิวเตอร์ และโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกและนำเสนอบริการที่หลากหลายในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ในกรณีที่ผู้พักอาศัยในสังคมเมืองเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้า หรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้า โดยลดความต้องการในการใช้บริการประเภทต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะรูปแบบร้านค้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ให้สอดคล้องกับรูปแบบในการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปหรือกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประกอบธุรกิจในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบในการดำเนินชีวิตใหม่ได้ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 9.1.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

แม้ว่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จะมีการก่อสร้าง การดำเนินงานและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับบางเหตุการณ์ที่แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นอาจทำให้อาคารได้รับความเสียหาย เนื่องจากอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถรองรับต่อภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ในทุกกรณี อาทิ ภัยร้ายแรงทางธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่น ๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อันเกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทรัสต์หยุดชะงัก รวมถึงเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจไม่สามารถชดเชยความเสียหายได้ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้ได้รับความคุ้มครอง หรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการทำงานใกล้เคียงกันกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ ภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย ไว้อย่างรัดกุม โดยได้จัดให้มีฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ รวมถึงการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

#### 9.1.4 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อและมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อโดยภาครัฐ

การระบาดของโรคติดต่อ เช่น โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่บังคับใช้โดยภาครัฐ เช่น การป้องกันและสกัดกั้นการนำเข้าผู้โดยสาร การปิดสถานที่ที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคมเพื่อลดความเสี่ยงของการแพร่เชื้อในสถานที่ที่มีประชาชนใช้บริการจำนวนมาก เป็นต้นนั้น อาจส่งผลกระทบต่อศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึง อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้เช่าบางรายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจไม่สามารถเปิดให้บริการหรือสูญเสียโอกาสในการทำรายได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2565 เป็นต้นมา สถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ประกอบกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายในศูนย์การค้า ส่งผลให้จำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### 9.2 ปัจจัยความเสี่ยงทางการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

#### 9.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

รายได้หลักของกองทรัสต์จากการลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตมาจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่างๆ การดำเนินธุรกิจจึงอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของศูนย์การค้าในรูปแบบเดียวกันหรือคล้ายกันที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการศูนย์การค้า หากในอนาคตการให้บริการเช่าพื้นที่อาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ มีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่หรือปรับปรุงอาคารที่มีอยู่ให้มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ บริการสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกันหรือในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อยู่ในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในอนาคต และผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของอาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการครบวงจร มีร้านค้าชั้นนำเปิดให้บริการจำนวนมาก ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการและลูกค้าเข้ามาเช่าพื้นที่และใช้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการวางแผนในการจัดสรรร้านค้าประกอบการ (Merchandise Mix) เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การดำเนินการดังกล่าวช่วยเพิ่มความสามารถของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ นอกจากนี้การลงทุนในลักษณะนี้จะต้องอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และใช้เงินลงทุนสูง ประกอบกับต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน จึงทำให้จำนวนคู่แข่งที่มีขนาดทัดเทียมกับโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีน้อยราย

### 9.2.2 ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนให้แก่บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องแม้ว่าสัญญาดังกล่าวข้างต้นจะมีการจัดทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าอาคารและการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางประการ อาทิ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รวมถึงรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ต้องชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

### 9.2.3 ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระบุวันสิ้นสุดลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก

กองทรัสต์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 8,709.92 ตารางเมตร ตามกฎหมายแล้ว ดังนั้น เจ้าของอาคารจึงต้องดำเนินการให้สิทธิของทรัสต์เช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ โดยเจ้าของที่ดินจำเป็นต้องส่งมอบอาคารที่เช่าและพื้นที่ของอาคารให้กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าและพื้นที่ของอาคารตามวัตถุประสงค์ของสัญญาได้ซึ่งรวมถึงการให้กองทรัสต์สามารถผ่านเข้าออกไปยังอาคารที่เช่าและพื้นที่ของอาคารได้ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยกองทรัสต์มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินไว้กับสำนักงานที่ดินโดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำขึ้นกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กล่าวคือ (จนถึง 31 ธันวาคม 2589) แล้ว ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน



เช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินยังกำหนดว่า ในกรณีที่เจ้าของที่ดินขายที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินมีหน้าที่แจ้งให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและจะไม่ทำให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เสียสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ดังนั้น ถึงแม้ว่าจะมีการโอนขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะยังคงมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เช่าที่ดินต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงเป็นเจ้าของอาคารที่สร้างขึ้นและสามารถให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์

#### 9.2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ในกรณีที่มีการเวนคืนอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าคงเหลือ รวมถึงค่าชดเชยใดๆ ที่กองทรัสต์จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าวนั้นอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จะส่งผลให้จำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับคืนในกรณีดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

#### 9.2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

กองทรัสต์ลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยทำสัญญาเช่าในระยะยาว และคาดว่าจะมีรายได้หลักจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนและมีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือน หากผู้เช่าพื้นที่ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนด หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับในแต่ละเดือนจะลดลงซึ่งจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี โดยปกติผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะชำระเงินประกันการเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์จำนวน 3 - 6 เดือน เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และกองทรัสต์จะคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่อสัญญาเช่าอีก โดยผู้เช่าไม่ค้างชำระเงินหรือหนี้สินใดๆ ตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักค่าเช่าค่าเสียหาย และ/หรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่กองทรัสต์จากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือ หนี้สินนั้น และหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยินยอมให้กองทรัสต์ริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระ และ/หรือ มอบให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น การเก็บเงินประกันการเช่าและแนวทางในการบริหารสัญญาดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถบริหารความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในจำนวนที่สูงกว่าเดิม

### 9.2.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจะต้องซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ของผู้ให้บริการอยู่เสมอ เพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างๆ เข้ามาเช่าพื้นที่ และเพื่อดำเนินการให้มีความต้องการใช้บริการต่าง ๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากแต่การปรับปรุงและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีความเสียหาย หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นย่อมส่งผลที่ดีในการประกอบการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในระยะยาว นอกจากนี้ (เว้นแต่การซ่อมบำรุงใหญ่อันเนื่องมาจากเหตุฉุกเฉิน) กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ผู้ประกอบการร้านค้าและผู้ให้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่า จะมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง ปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์และพื้นที่นั่งภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์เช่าเพื่อให้พื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์เช่าอยู่ในสภาพดี

### 9.2.7 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นในการดึงดูดผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จนถึงปี 2574 ปี 2584 และ ปี 2584 ตามลำดับ โดยมีการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 42.42 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ อาจจะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

### 9.2.8 ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าและทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ ดังนั้น กองทรัสต์ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ บริษัท รัชสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำสัญญาในการแบ่งส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการดูแลศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิต เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ในกรณีของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่าเพื่อเสนอให้แก่ผู้เช่าในศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิต ในเบื้องต้น กองทรัสต์ และ บริษัท รัชสิตพลาซ่า จำกัด จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่าที่เหมาะสมให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายโดยแบ่งผู้เช่าตามกลุ่มธุรกิจ โดยแต่ละกลุ่มธุรกิจอาจอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม ใดๆ ก็ดี ผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกพื้นที่เช่าโดยผู้เช่าจะไม่ทราบว่าพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือของ บริษัท รัชสิตพลาซ่า จำกัด

### 9.2.9 ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิต เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ หรือวงเงินเอาประกันไม่พอกับความต้องการจัดทำประกันภัย) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ บริษัท รัชสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารซึ่งมีลักษณะการใช้งานที่ใกล้เคียงกันซึ่งได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ประกันความรับผิดชอบบุคคลภายนอก นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยการขาดรายได้ อันเกิดจากความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ และการประกันภัยก่อการร้าย เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

### 9.2.10 ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนสิทธิการเช่า การจัดทำประกันภัยต่าง ๆ การจัดทำสัญญาปล่อยเช่า เป็นต้น เนื่องจากธุรกิจของกองทรัสต์จำเป็นต้องมีคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งในด้านการเป็นผู้ให้บริการหรือรับบริการ ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะสามารถดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องได้อย่างครบถ้วน

### 9.2.11 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ก่อตั้งทรัสต์ อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศตกต่ำ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจหรือการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การแข่งขันของผู้ประกอบการรายอื่น และโรคระบาด ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 9.2.12 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงหากกองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินอันเนื่องมาจากภาระดอกเบี้ยที่อาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นสูงตามสภาวะตลาด นอกจากนี้การชำระคืนเงินต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 9.2.13 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในปี 2585 – 2587

เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์ทำกับรังสิตพลาซ่า นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว รังสิตพลาซ่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 3 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่รังสิตพลาซ่าได้ให้ไว้ก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของรังสิตพลาซ่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ยินยอมในการปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่า เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์จึงจะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ให้รังสิตพลาซ่าให้คำรับรองว่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้พัฒนาพื้นที่เป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงสถานะการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปได้

## 9.3 ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 9.3.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

### 9.3.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยทรัสต์สุทธิของกองทรัสต์

### 9.3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือ มีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี โดยเนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีนี้อาจคาดหมายได้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์รายละเอียดของการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือการเพิ่มความเข้มงวดในการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี

และไม่สามารถประเมินผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์จากกรณีดังกล่าว รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่ากรณีดังกล่าวจะไม่เกิดผลกระทบต่อภาระงานฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 9.3.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดหมายกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อภาระงานของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 9.3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

## ส่วนที่ 10 การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด บลจ.บัวหลวง มีระบบในการควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และงานที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะต้องมีความเป็นอิสระ มีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยตรงรวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

### 10.3 การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee)

การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee (“REIC”)) มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ผู้ปฏิบัติงานในส่วนงาน Real Estate Investment Trust (“ส่วนงาน REIT”) จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขาธิการในการประชุม โดยกำหนดให้ต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมติที่ลงจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
วาระที่ 2	พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ จ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ของกองทรัสต์
วาระที่ 4	พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

#### 10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

1. REIC มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยส่วนงาน REIT จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขาธิการในการประชุม
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม REIC ทั้งนี้ ในกรณีที่ประธานไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้กรรมการที่เข้าประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนั้นแทน
3. ในการประชุม REIC ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้น ๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. เลขานุการ REIC เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุม และติดตามผลหรือข้อสังเกตที่ได้จากการประชุม รวมทั้งจัดเก็บเอกสารการประชุม

### 10.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

1. กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน
2. การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนตามขั้นตอนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
4. การจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
5. การพิจารณาตรวจสอบ และการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
6. การกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณ
7. การเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน
8. การเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

### 10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหารือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อมิให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแยกไว้ต่างหาก
6. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายงาน Compliance & Legal

### 10.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

#### 10.5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)



2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อขอความเห็นชอบตามขั้นตอนการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต่อคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หากคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ จะมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบต่อไป โดยมีให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ทรัสต์ยินยอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในการดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อขอความเห็นชอบตามขั้นตอนการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต่อคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หากคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ จะมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบต่อไป โดยมีให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### 10.5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลัก นำเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาขอความเห็นชอบ กรณีที่คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบต่อไป โดยมีให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
3. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

### 10.5.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

### 10.5.4 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. เป็นผู้ที่ไม่มีความขัดแย้งหรือต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
3. คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

### 10.5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่แรก เนื่องจากเป็นหนึ่งในเงื่อนไขของการเจรจาซื้อขายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีความประสงค์ที่จะรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ต่อไป) ที่โอนสิทธิ์มาจากกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าการแต่งตั้งดังกล่าวมีความเหมาะสมกว่าการแต่งตั้งบริษัทรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ด้วยเหตุผลดังนี้

1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยบริหารทรัพย์สินนี้มาตั้งแต่เปิดดำเนินการ จึงมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สิน ตลอดจนประวัติของผู้เช่าแต่ละรายเป็นอย่างดี
2. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง อีกทั้งยังสามารถบริหารทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผลประกอบการที่ผ่านมามีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
3. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในกองทรัสต์ โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ดังนั้น การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ย่อมทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดความมั่นใจว่า บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะมีแรงจูงใจที่ดีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน
4. กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าเพียงบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าทั้งอาคาร ซึ่งยังมีอีกหลายพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังดูแลรับผิดชอบอยู่ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังไม่ได้ลงทุน หรือจัดหาผลประโยชน์จากสัญญาบริการ โดยการจัดหาผลประโยชน์จากสัญญาบริการยังคงเป็นของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ดังนั้น การดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงยังมีส่วนสัมพันธ์กับการทำงานของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด อยู่ในระดับหนึ่ง หากกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจมีโอกาสดำเนินงาน หรือ การประสานงานต่างๆ จะล่าช้ากว่าการแต่งตั้งให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเกิดผลเสียต่อกองทรัสต์ได้
5. กองทรัสต์มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่ก่อให้เกิดแรงจูงใจการทำงานให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ค่าตอบแทนแปรผันตามผลประกอบการ เช่น รายได้ รายได้สุทธิ เป็นต้น (โปรดดูหัวข้อ 8.2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นโครงสร้างค่าตอบแทนที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับหลักปฏิบัติในอุตสาหกรรมแล้ว
6. กรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องบอกเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำปัจจัยต่างๆ ดังที่ได้กล่าวข้างต้นมาใช้ประกอบการเปรียบเทียบ และพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การบอกเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถกระทำได้ หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้
  - (1) กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
  - (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา

- (3) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึง พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำ อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ
- (4) ในกรณีที่เลิกกองทรัสต์
- (5) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
- (6) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงิน หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจทุจริต กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที
- (8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงิน หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ หากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์

## 10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 10.7.1 ขั้นตอนการดำเนินการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในแต่ละปีผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งผลประกอบการและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณารายงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนพิจารณาผลประกอบการทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายว่าเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้หรือไม่ หากผลประกอบการมีความแตกต่างจากงบประมาณอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีประเด็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อสงสัย ก็จะสอบถามเหตุผลจากผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหากมีปัญหาเร่งด่วนอื่นใด ก็จะมีการนัดประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อร่วมกัน หาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทันที โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามที่เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### การตรวจสอบรายได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการตรวจสอบรายได้ซึ่งสามารถสรุปได้พอสังเขปดังนี้

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

### การตรวจสอบค่าใช้จ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการตรวจสอบค่าใช้จ่ายซึ่งสามารถสรุปได้พอสังเขปดังนี้

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

#### 10.7.2 ความเห็นต่อผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปี ที่วางไว้

#### 10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีจุดประสงค์เพื่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง และเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ในภาพรวม วางกลยุทธ์การลงทุน และติดตามผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ รวมทั้งมีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** รับผิดชอบการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยตรง เช่น การปล่อยเช่าทรัพย์สิน การดูแลรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดทำประกันภัยทรัพย์สิน และการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- **ทรัสต์** ทำหน้าที่กำกับดูแลให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของกองทรัสต์ รวมถึงตรวจสอบธุรกรรมที่สำคัญเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 10.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งมีอัตราดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 7 ล้านบาทต่อปี</li> <li>- ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป</li> </ul>	รายเดือน

### 10.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยแบ่งรายงานสารสนเทศตามเหตุการณ์ออกเป็น 3 ประเภท ตามความสำคัญของสารสนเทศ ดังนี้

ระยะเวลาเปิดเผย	ประเภทข้อมูล
1. เปิดเผยทันที	ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือ ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ และส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิใด ๆ (Record Date) / วันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing) การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น
2. เปิดเผยภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี และ การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เป็นต้น
3. เปิดเผยภายใน 7 วันทำการ / ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

### 10.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้

อย่างชัดเจนในหนังสือแนบ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าซื้อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

#### 10.11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและเป็นไปตามประกาศที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม หรือ ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนประชุม ในกรณีที่เป็นเรื่องที่ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือ ระยะเวลาอื่นในกรณีที่มิประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมในเรื่องนั้นไว้เป็นการเฉพาะ

สถานที่ที่จะใช้เป็นี่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

#### 10.11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 9.10.1) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 9.10.1) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม



ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน

ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

#### 10.11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่ และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ โดยหนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

#### 10.11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 10.11.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้)
- (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้)
- (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (9) การเลิกกองทรัสต์
- (10) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือ หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้น ไม่มีผลบังคับ

#### 10.11.6 บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถายงานมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

#### 10.12 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 395,000 บาท และค่าบริการอื่น (Out-of-pocket Expense) จำนวน 4,820.00 บาท

## ส่วนที่ 11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่าง ๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบจากการประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างเหมาะสม

## ส่วนที่ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 12.1 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

## 12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 12.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บลจ.บัวหลวง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
<b>เหตุผลและความจำเป็นของรายการ</b>	<p>1) บลจ.บัวหลวง เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2) บลจ.บัวหลวง เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ และเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.ธนาคารกรุงเทพ บลจ.บัวหลวง มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น และมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี</p> <p>3) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากร ของบลจ.บัวหลวง เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี</p> <p>บลจ.บัวหลวงจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<b>ความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	<p>1) การจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์เป็นไปตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน</p> <p>2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด</p> <p>3) อัตราค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้ำประกัน และเทียบเคียงได้กับอัตราค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>

### 12.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)

<b>ความสัมพันธ์</b>	ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธนาคารกรุงเทพ ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	ธนาคารกรุงเทพ ให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยการให้บริการจะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารเงินสด (Cash Management) ผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) เป็นต้น
<b>ความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติ และเทียบเคียงได้กับอัตราค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

### 12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) ด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด)
- (3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด)

ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 3) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ทรัสต์ยินยอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

## 12.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

### 12.3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บลจ.กรุงไทย ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	<p>1) บลจ.กรุงไทย เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ บริษัทย่อยของ บมจ. ธนาकरกรุงไทย ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น ดังนั้น บลจ.กรุงไทย จึงมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถการดำเนินธุรกิจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี</p> <p>2) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของ บลจ.กรุงไทย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นอย่างดี</p> <p>บลจ.กรุงไทย จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์</p>
ความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>1) ทรัสต์เป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน</p> <p>2) ทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด</p> <p>3) อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติ และเทียบเคียงได้กับอัตราค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>



### 12.3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกรุงไทย”)

<b>ความสัมพันธ์</b>	บมจ. ธนาคารกรุงไทย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย บมจ. ธนาคารกรุงไทย ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์
<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	บมจ. ธนาคารกรุงไทย ให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยการให้บริการจะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารเงินสด (Cash Management) ผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) เป็นต้น
<b>เหตุผลและความจำเป็นของรายการ</b>	การให้บริการทางการเงินอื่นเป็นการให้บริการตามเงื่อนไขการทำธุรกิจทั่วไป อีกทั้ง บมจ. ธนาคารกรุงไทย ยังมีความเข้าใจในธุรกรรมครั้งนี้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การบริหารงานผ่านระบบบางอย่างซึ่งใช้ร่วมกันในกลุ่ม ยังช่วยให้เกิดความคล่องตัวและความรวดเร็วในการบริหารจัดการ

### 12.3.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลของธุรกรรมที่จะเข้าทำและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลานานไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไว้ อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือว่าได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว

12.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
ธ. แห่งอเมริกาเนชั่นแนลแอสโซซิเอชั่น	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
ธ. กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		
ธ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ธ. บีเอ็นพี พารibas		
ธ. ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)		
ธ. ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ		
ธ. ดอยซ์แบงก์		
ธ. เจพีมอร์แกน เชส		
ธ. กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
ธ. กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ธ. ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)		
บมจ. ธนาคาร ยูโอบี		
ธ. สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)		
ธ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ธ. ออมกมลและเฮีย่งไฮ้		
บมจ. ธนาคาร ไทยพาณิชย์	Indicative Yield	
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด		
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		

### ส่วนที่ 13 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

## ส่วนที่ 14 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 14.1 เหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม FUTUREPF”) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 เรื่องการการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์ FUTURERT ได้ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม FUTUREPF และได้เริ่มรับรู้รายได้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป โดยในวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ FUTURERT ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.futurert.com](http://www.futurert.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## ส่วนที่ 15 ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 15.1 นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอการเรียกร้อง การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำพฤติกรรมที่ส่อไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

1. การช่วยเหลือทางการเงิน
2. การบริจาคเพื่อการกุศล
3. เงินสนับสนุน
4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น
5. สินบนและสิ่งจูงใจ

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

### 15.2 การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ธุรกิจ และรักษาชื่อเสียงของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้ โดยทั่วกัน

#### แนวทางการสื่อสาร และการเปิดเผยนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

เพื่อให้นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันมีการนำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประโยชน์ต่อองค์กรโดยรวม จำเป็นที่ทุกคนในบริษัท ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว จะต้องรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญของนโยบายดังกล่าว โดยต้องนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งเปิดเผยให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ เช่น บริษัทคู่ค้า ลูกค้า เป็นต้น ได้ทราบ

#### หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่างๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุหลักการที่ให้ไว้

#### บทลงโทษ

บุคคลที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามนโยบาย ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม จะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะมีบทลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

- 1) ว่ากล่าวตักเตือนด้วยวาจา

- 2) ภาควัฒนธรรมและทำทัณฑ์บน เป็นลายลักษณ์อักษร
- 3) โยกย้ายเปลี่ยนแปลงหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่บริษัทเห็นสมควร
- 4) เลิกจ้างพนักงาน โดยไม่จ่ายค่าชดเชยใดๆ

### 15.3 สิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลที่ดี

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงแต่สร้างผลกำไร แต่ยังคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลที่ดี (Environmental, Social, Governance – ESG) , CSR (Corporate Social Responsibility) ภายใต้ โครงการ FUTURE PARK จิตสำนึกสีเขียว และได้ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นมิตรกับชุมชนและเป็นศูนย์กลางของชุมชน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ภายใต้กรอบโครงการ Future Park จิตสำนึกสีเขียว ตามแบบแผนและแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (UN) ควบคู่กับหลักธรรมาภิบาล ดังนี้

1. ควบคุมการปฏิบัติงานตามสัญญา/ข้อกำหนด ด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และยุติธรรม
2. ผนวกสร้างการรับรู้ CG ขององค์กร ประกาศนโยบาย จัดทำคู่มือให้พนักงาน ร้านค้า ลูกค้า รับรู้ฟิวเจอร์พาร์ค เป็นศูนย์การค้าที่ดำเนินกิจการภายใต้หลักธรรมาภิบาล
3. Goes Greener สร้างการรับรู้แก่ลูกค้า และ ร้านค้า ว่า “ฟิวเจอร์พาร์ค” เป็นศูนย์การค้าที่อนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ผ่านสื่อต่างๆ เช่น ประหยัดพลังงาน โดยใช้เทคโนโลยีต่างๆ เช่น หลอด LED การประหยัดน้ำโดยใช้น้ำ Reused ในโถชำระห้องน้ำ การคัดแยกขยะ การปลูกป่า และอื่น ๆ รวมถึงการรณรงค์ให้ร้านค้าในศูนย์การค้า ร่วมคัดแยกขยะและประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม
4. จัดสรรและสนับสนุนพื้นที่ในศูนย์การค้าฯ ให้หน่วยงานภาครัฐ เข้าพื้นที่จัดกิจกรรมให้เกษตรกรและชุมชนขายสินค้าของดีชุมชน ดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังมุ่งมั่นในการพัฒนาและบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า คู่ค้า การเข้าใจและเอาใจใส่พนักงาน นักลงทุน และผู้ถือหุ้น ควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

## ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### 16.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 -3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัว ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 6.5 มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 2.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.3 -1.3 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP

ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรม และบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและการขายปลีก สาขา การขนส่งขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว เป็นครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส ขณะที่สาขาเกษตรกรรมลดลงต่อเนื่อง

ด้านการใช้จ่าย การลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรก ในรอบ 6 ไตรมาส การส่งออกสินค้าและบริการ และการอุปโภค บริโภค ขยายตัวในเกณฑ์สูง การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลง

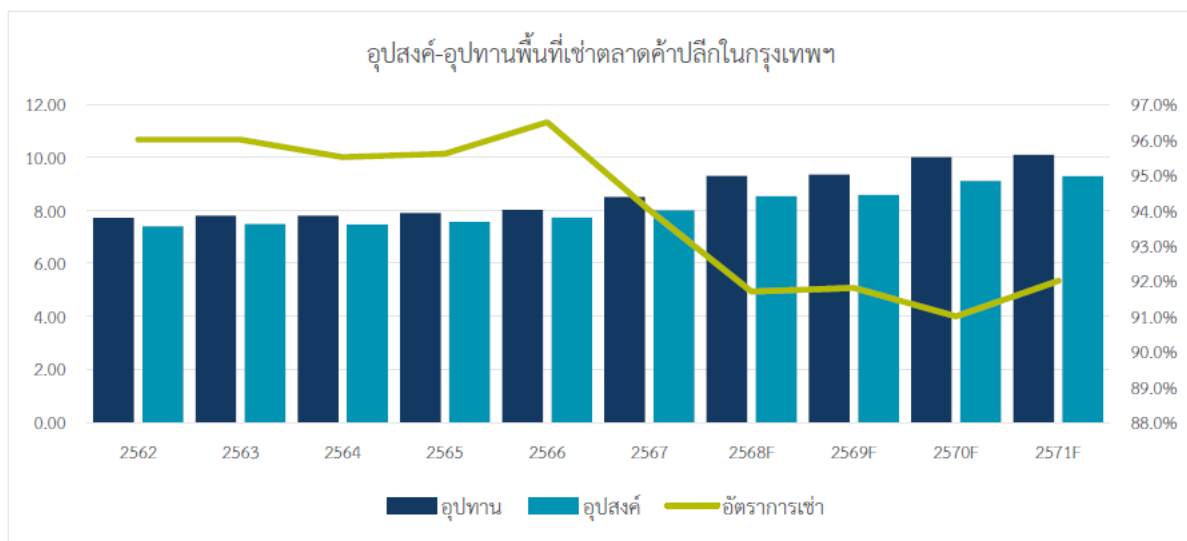
ในส่วนการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ที่เป็นส่วนหนึ่งของการใช้จ่าย ณ ไตรมาส 3 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.4 ชะลอลงจากร้อยละ 4.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายในทุกหมวดสินค้า และการลดลงต่อเนื่องของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน โดยการใช้จ่ายหมวดบริการ ขยายตัวร้อยละ 6.5 ชะลอลงจากร้อยละ 8.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอลงของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การบริการด้านสุขภาพ การบริการ ขนส่ง และกลุ่มสถาบันบันเทิงอื่นๆ การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทน ขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอลงจากร้อยละ 3.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอลงของการใช้จ่าย กลุ่มอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์และการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้า แก๊ส และ เชื้อเพลิงอื่น ๆ ส่วนการใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 3.5 ชะลอลงจากร้อยละ 4.3 ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อ เครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง และการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลง ร้อยละ 9.9 ต่อเนื่องจากการลดลง ร้อยละ 7.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจ โดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 50.1 ลดลงจากระดับ 54.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำสุดในรอบ 6 ไตรมาส นับตั้งแต่ ไตรมาส 2 ของปี 2566 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 6.3 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่าย การโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 36.9 ค่าตอบแทนแรงงาน (เงินเดือน ค่าบำเหน็จบำนาญ) ขยายตัวร้อยละ 1.1 ขณะที่ค่าซื้อสินค้าและบริการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส ร้อยละ 8.5 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 19.9 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 31.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 20.5 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

รวม 9 เดือนแรกของปี 2567 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 5.0 ชะลอลงจากร้อยละ 7.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน การใช้ จ่าย เพื่อการอุปโภคของรัฐบาลกลับมาขยายตัวร้อยละ 1.6 จากการลดลงร้อยละ 5.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

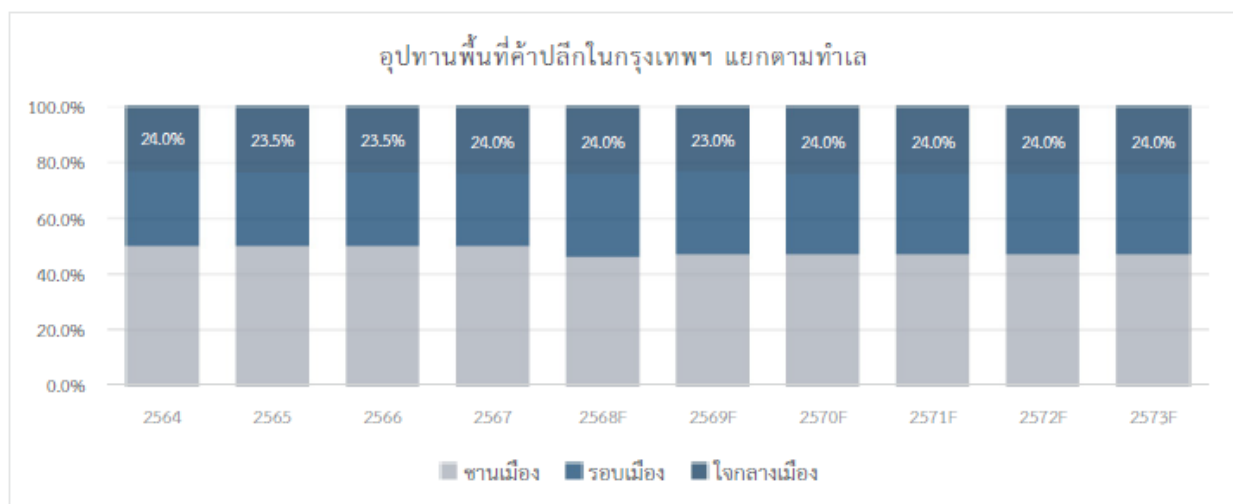


## 16.2 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก

พื้นที่เช่าตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าหรือการปรับปรุงพื้นที่ให้ดีขึ้นทันสมัยกว่าเดิม จะเห็นได้จากอุปทานพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก จะเติบโตประมาณร้อยละ 2.5 - 3.5 ต่อปีจากอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดนับตั้งแต่ปี 2567 อุปทานพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีกทั้งหมด 502,758 ตารางเมตร และมีโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 9 โครงการและมีเป้าหมายที่จะเข้าสู่ตลาด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึงปี พ.ศ. 2570 โดย 129,556 ตารางเมตรหรือร้อยละ 25.8 ของอุปทานทั้งหมดจะอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง ส่งผลต่ออัตราการเข้าใช้พื้นที่/อัตราการเช่ามีแนวโน้มจะลดลงมาอยู่ที่ช่วงประมาณร้อยละ 90-92



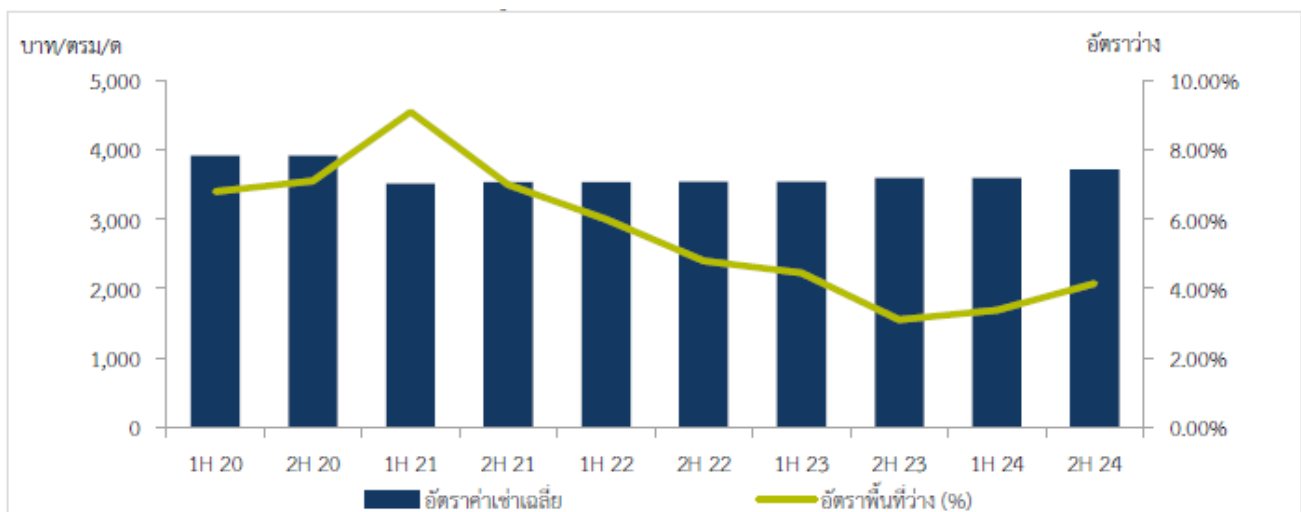
อุปทานพื้นที่เช่าค้าปลีกจำแนกตามพื้นที่ เนื่องจากรายงานอุปทานที่จะเข้ามาใหม่ในช่วง 4-5 ปีข้างหน้า จะเห็นว่าพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณชานเมือง มีสัดส่วนสูงสุดเท่ากับร้อยละ 50 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด จะลดลงเหลือร้อยละ 47 รองลงมาได้แก่พื้นที่รอบเมือง มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 26 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด จะเพิ่มเป็นร้อยละ 29 ส่วนพื้นที่บริเวณใจกลางเมือง มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 24 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด ยังคงมีสัดส่วนเท่าเดิม



โครงการ	พื้นที่	ประเภทโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี
Post 1928 (One Bangkok)	รอบใจกลางเมือง	สำนักงานให้เช่า	TCC Assets & Fraser Property	39,000	ไตรมาส 1 ปี 2568
The Forum (One Bangkok)	รอบใจกลางเมือง	สำนักงานให้เช่า	TCC Assets & Fraser Property	31,000	ไตรมาส 1 ปี 2568
Dusit Central Park	รอบใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	78,000	ไตรมาส 1 ปี 2568
Q Backyard	รอบใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Q Backyard	1,890	ไตรมาส 1 ปี 2568
Block A at Siam Square	ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	9,556	ไตรมาส 1 ปี 2569
Bangkok Mall	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	80,000	ไตรมาส 1 ปี 2570
TCC Vemgnakomkhasem	รอบใจกลางเมือง	สำนักงานให้เช่า	TCC Group	25,202	ไตรมาส 1 ปี 2570
Boonmitr Silom Tower	รอบใจกลางเมือง	สำนักงานให้เช่า	Penta Business	1,702	ไตรมาส 1 ปี 2571
Central Embassy 2	ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	120,000	ไตรมาส 1 ปี 2572
Hercules	รอบใจกลางเมือง	สำนักงานให้เช่า	BDMS Silver	1,372	ไตรมาส 2 ปี 2573

ที่มา บริษัท คushman แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอุปทานพื้นที่เช่า เกรด A ในพื้นที่ใจกลางเมือง ยังคงไม่เปลี่ยนแปลงที่ 986,218 ตารางเมตร ในครึ่งหลังของปี 2567 ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ยังคงแข่งขันสูง และมีการพัฒนาห้างสรรพสินค้าต่อเนื่อง โดยมีโครงการค้าปลีกจำนวน 7 โครงการ รวมพื้นที่ 382,758 ตารางเมตรที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะเข้าสู่ตลาดในช่วงปี 2567 ถึง 2570 ในจำนวนนี้ 129,556 ตารางเมตร หรือร้อยละ 33.4 ของทั้งหมด จะอยู่ในตลาดพื้นที่ค้าปลีกทำเลใจกลางเมือง



ที่มา : บริษัท คushman แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

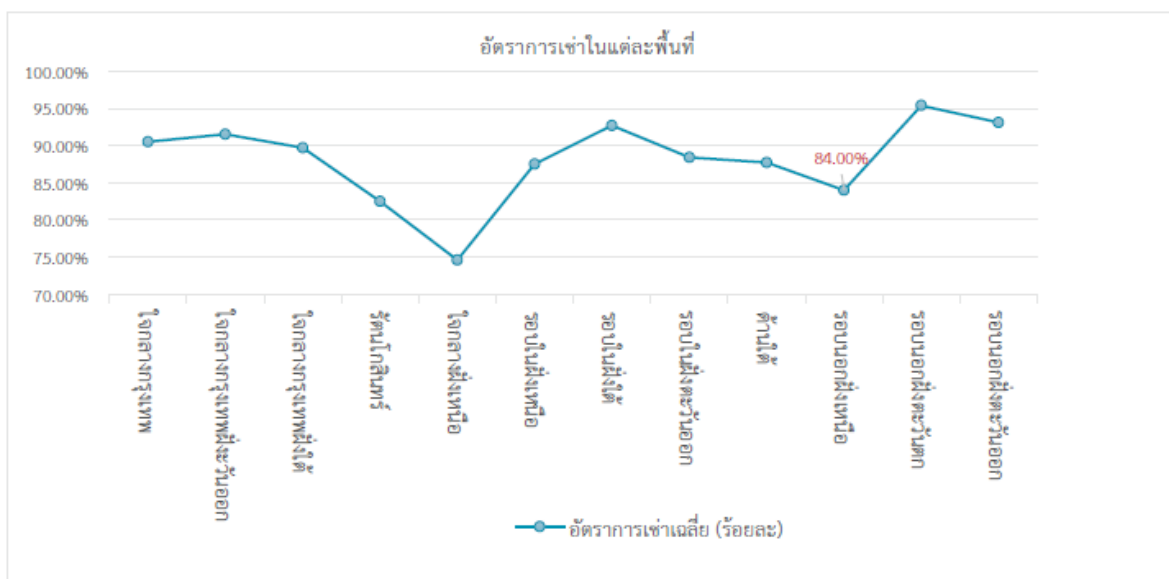
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนพื้นที่เช่าทุกเกรด อยู่ในอัตราเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 2,400 บาทต่อตร.ม. ซึ่งถือว่า อยู่ระหว่างการปรับค่าเช่าใกล้เคียงกับอัตราเฉลี่ยเดิมก่อนการแพร่ระบาดโควิด 19 ในส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนพื้นที่เช่า เกรด A เพิ่มขึ้นเป็น 3,717 บาทต่อตร.ม. จาก 3,596 บาทต่อตร.ม. ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 อัตราพื้นที่ว่างในพื้นที่ใจกลางเมือง ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.15 จากร้อยละ 3.38 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 เหตุผลสำคัญที่ทำให้พื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นคือการปรับปรุงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในช่วงดังกล่าว นอกจากนี้ ศูนย์การค้าแห่งใหม่ในพื้นที่รอบนอกเมืองก็พร้อมที่จะดึงดูดผู้เช่าบางส่วนให้ย้ายออกจากพื้นที่ใจกลางเมืองแล้ว ศูนย์การค้าเกรดเอที่มีอยู่แล้วในทำเลใจกลางเมือง จะเผชิญกับความท้าทายที่มากขึ้นในการดึงดูดลูกค้าในไตรมาสต่อไป โดยพื้นที่ค้าปลีกเกรดเอแห่งใหม่จะเปิดตัวในโครงการแบบผสมผสานอย่างวัน แบงคอก (One Bangkok) และ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค (Dusit Central Park)

### 16.3 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก ในทำเลต่างๆ

พื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก สามารถแยกออกเป็นรายการทำเล มีการแบ่งพื้นที่ย่อยตามทำเลหลักที่กล่าวข้างต้น คือ ทำเลใจกลางเมืองทำเลรอบเมือง และทำเลชานเมือง โดยที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จัดว่าอยู่ทำเลชานเมือง (ส่วนรอบนอก) ที่เป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีการพัฒนาโครงการพื้นที่เช่าค้าปลีก ประมาณ 1.21 ล้าน ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 13.14 ถือเป็นอันดับ 2 รองจากพื้นที่ใจกลางเมือง ประมาณ 1.24 ล้าน ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 13.51

รอบนอกฝั่งเหนือ ประกอบด้วยพื้นที่ปกครอง คือ บางเขน ดอนเมือง หลักสี่ สายไหม ปากเกร็ด เมืองปทุมธานี คลองหลวง ัญบุรี หนองเสือ ลาดหลุมแก้ว ลำลูกกา และสามโคก ในปี 2567 พื้นที่เช่าค้าปลีกในรอบนอกฝั่งเหนือ มีจำนวนประมาณ 1,210,000 ตารางเมตร โดยมีจำนวนอุปทานอนาคตที่จะเข้ามาเพิ่มในทำเลดังกล่าวไม่มากนัก ประมาณ 5,600 ตารางเมตร จากโครงการ Mori Walk and Portobello Mall.

ด้านอัตราการเช่าใช้พื้นที่ หรืออัตราการเช่า มีช่วงอยู่ระหว่างร้อยละ 74.60 – 95.40 โดยพื้นที่รอบนอกฝั่งเหนือ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 84 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่โซนนี้อัตราการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น มีการเปิดโครงการศูนย์การค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต และมีการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย สะดวกสบาย มีสินค้าครอบคลุม เพื่อดึงดูดคนให้เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีพื้นที่การค้าแบบศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตีมอลล์) ตั้งอยู่กระจายตามพื้นที่ชุมชนเพิ่มมากขึ้น แม้จะมีพื้นที่ขนาดเล็กกว่า แต่มีร้านค้าและบริการที่เป็นที่ต้องการของผู้บริโภคตั้งอยู่ และด้วยความสะดวกสบายจากการเดินทางด้วยระยะที่สั้นกว่า



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเซล (ประเทศไทย) จำกัด

## ส่วนที่ 17 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
Krungthai Asset Management

## ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

**ส่วนที่ 18 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567  
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์ฯ”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.5 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ และข้อที่ 7 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 11,295 ล้านบาท ซึ่งรวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 15.90 ล้านบาท แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่าเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะมูลค่าของรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้วิจารณ์และข้อสมมติฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรม มูลค่าดังกล่าวคำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยการประมาณจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและกระแสเงินสดขาออกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราการให้เข้าพื้นที่</li> <li>• ประมาณการรายได้ค่าเช่า รายได้อื่น และค่าใช้จ่าย</li> <li>• อัตราคิดลด</li> </ul>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคา และตรวจสอบสมบัติของผู้ประเมินราคา</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่า โดยประเมินข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและอัตราการให้เข้าพื้นที่โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้</li> <li>- กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น ค่าใช้จ่าย ตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า</li> <li>- อัตราคิดลด ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับสถานะตลาดปัจจุบันซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้</li> </ul> </li> <li>• ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกรายการบัญชี</li> <li>• ข้าพเจ้าพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวและความเป็นไปได้ของรายการดังกล่าว</li> </ul> <p>จากวิธีการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>



## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่  
ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน  
หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็น  
อิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผล  
ที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้  
ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ  
งบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้  
ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือ  
ในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ  
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ  
จากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ศนิชา อัครกิตติลาภ  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470  
กรุงเทพมหานคร  
26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 16	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 16	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ		30,988,974
ลูกหนี้อื่น		1,153,450
สินทรัพย์อื่น		7,372,982
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>12,153,823,907</b>
<b>หนี้สิน</b>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,240,430
เจ้าหนี้อื่น		23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	6,344,466,407
หนี้สินอื่น		5,225,102
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>6,741,580,643</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>5,412,243,264</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ :</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10	5,283,110,283
กำไรสะสม	11	129,132,981
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>5,412,243,264</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2201
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา (หน่วย)		529,566,100

(นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาค)

กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พ.ศ. 2567			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เช่า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ เงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)</b>				
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
โครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต				
ที่ตั้ง 94 ถนนพหลโยธิน ต. ประชานิพัฒน์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า	56,822.26 ตารางเมตร	4,990,080,000		
- สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้า	48,791.00 ตารางเมตร	1,036,043,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		42,695,493		
- ค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า		436,366,233		
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก		20,283,577		
- สิทธิการใช้สินทรัพย์		6,255,688,123		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		12,781,156,426	11,295,466,407	96.50
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)</b>				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 8/364/67	14 สิงหาคม พ.ศ. 2568	145,000,000	143,347,576	1.22
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 11/364/67	6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	75,000,000	73,824,095	0.64
รวมพันธบัตร		220,000,000	217,171,671	1.86
ตั๋วเงินคลัง				
ตั๋วเงินคลัง งวดที่ 1/182/68	9 เมษายน พ.ศ.2568	193,000,000	192,124,003	1.64
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		413,000,000	409,295,674	3.50
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		13,194,156,426	11,704,762,081	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
	หมายเหตุ	บาท
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7	254,457,989
รายได้ดอกเบี้ย		3,118,011
รายได้อื่น		837,321
รวมรายได้		258,413,321
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	1,830,372
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12	1,307,409
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	417,998
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	7, 12, 13	23,139,743
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		557,119
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	7	1,864,350
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร		24,145,892
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	7	1,674,265
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,981,703
ต้นทุนทางการเงิน	9	88,778,284
รวมค่าใช้จ่าย		145,697,135
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		112,716,186
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		15,899,640
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วย		
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		517,155
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		16,416,795
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		129,132,981
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ในระหว่างรอบระยะเวลา	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	112,716,186
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	15,899,640
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วย	
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	517,155
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างรอบระยะเวลา	129,132,981
การรับโอนสินทรัพย์และภาระหนี้สินจากกองทุน	5,283,110,283
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างรอบระยะเวลา	5,412,243,264
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นรอบระยะเวลา	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา	5,412,243,264
	หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์	
(มูลค่าหน่วยละ 9.9763 บาทต่อหน่วย ณ จัดตั้งกองทรัสต์)	529,566,100
หน่วยทรัสต์ ณ วันต้นรอบระยะเวลา	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา	529,566,100

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
	หมายเหตุ	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		129,132,981
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6,7	(16,416,795)
ดอกเบี้ยรับ		(589,713)
ต้นทุนทางการเงิน	9	88,778,284
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตัดจ่าย	6	(1,341,332)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	7	(277,900)
การซื้อเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	(407,437,187)
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเพิ่มขึ้น	7	(600,743)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับลดลง		10,405,915
ลูกหนี้อื่นลดลง		4,299,372
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(3,223,054)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		3,232,217
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		16,835,023
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		2,397,326
หนี้สินอื่นลดลง		(2,240,737)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		(177,046,343)
รับดอกเบี้ย		589,713
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(176,456,630)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การรับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวม		586,003,050
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		586,003,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		409,546,420
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา		409,546,420

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ("กองทรัสต์ฯ") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พระราชบัญญัติฯ") ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 โดยเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และมีบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดตั้งโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค และเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัสต์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัสต์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ("กองทรัสต์ฯ") ได้มีการรับโอนสินทรัพย์และภาระหนี้สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค และเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

### 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ฯ ไปถือปฏิบัติ กองทรัสต์ฯ ได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณ์ฐานะของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยที่จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 4 สรุปนโยบายการบัญชี

##### 4.1 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

###### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้อาจเข้าข้างรับและลูกหนี้อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย

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

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย ซึ่งกองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

###### การด้อยค่า

ข้อกำหนดทางบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่า ทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้รายได้อาจเข้าข้างรับตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

#### 4 สรุปนโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.1 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

###### สัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทรัสต์ฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน

โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กองทรัสต์ฯ แสดงสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของค่าเช่าจ่าย ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าเช่าคงที่สุทธิด้วยเงินคงจ่าย
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กองทุนทรัสต์ฯ จะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กองทรัสต์ฯ คาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งเป็นอัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืม เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของ หนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

#### 4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

##### 4.2 การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมถูกบวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าที่รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

##### 4.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ตั้งใจที่จะรับกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการต่อจ่ายของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับได้เปิดเผยในหมายเหตุ 4.1

##### 4.4 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

#### 4 สรุปนโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในส่วนของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและกระแสเงินสดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 10.50 ต่อปี

#### 5 ความเสี่ยงทางการเงิน

##### 5.1 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลง	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
	ตามอัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	149,145,326	257,984,309	2,411,785	409,541,420
ตัวเงินคลัง	-	192,124,003	-	192,124,003
พันธบัตร	-	217,171,671	-	217,171,671
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,344,466,407	-	6,344,466,407



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## 5 ความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 5.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีตเงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

### 5.3 การบริหารความเสี่ยง

กองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนระหว่างรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567
	บาท
ยอดคงเหลือต้นรอบระยะเวลา	-
เพิ่มขึ้นระหว่างรอบระยะเวลา	407,437,187
ตัดจำหน่ายส่วนลดรับ	1,341,332
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	517,155
ยอดคงเหลือสิ้นรอบระยะเวลา	409,295,674

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

#### 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ตามมติที่ประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ และมีมติอนุมัติให้กองทรัสต์รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักอีก 3 ปี สำหรับปี พ.ศ. 2585 ถึงปี พ.ศ. 2587 โดยเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ("กองทรัสต์ฯ") ได้รับโอนสินทรัพย์จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค มูลค่าเท่ากับ 10,908 ล้านบาท ได้แก่ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 (ห้าหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบสองจุดสองหก) ตารางเมตร และ สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791 (สี่หมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ด) ตารางเมตร เพื่อออกหาประโยชน์ และได้ทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ไม่ถือเป็นสัญญาแยกต่างหากและได้มีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหนี้สินจากสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 371 ล้านบาท

ในระหว่างรอบระยะเวลาของกองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เท่ากับ 4,951 ล้านบาท และภายหลังการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกบวกลบด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับดังกล่าว ทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 รวมเท่ากับ 11,295 ล้านบาท และทำให้มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 15.90 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการเคลื่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2567
	บาท
ยอดคงเหลือต้นรอบระยะเวลา	-
เพิ่มขึ้นระหว่างรอบระยะเวลา	277,900
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	370,681,919
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก	600,743
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	
ในอสังหาริมทรัพย์	15,899,640
รับโอนจากกองทุนรวม	10,908,006,205
ยอดคงเหลือสิ้นรอบระยะเวลา	11,295,466,407

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น(ลดลง) บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(325,000,000)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	365,000,000
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	665,000,000
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	ลดลง ร้อยละ 1	(600,000,000)

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้

	พ.ศ. 2567 บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	254,457,989
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง	
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	23,139,743
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	1,864,350
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	24,145,892
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	1,674,265

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

รายการ	พ.ศ. 2567	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
เงินสดในมือ	5,000	-
เงินฝากกระแสรายวัน	2,411,785	-
เงินฝากออมทรัพย์	149,145,326	0.55 - 0.60
ตัวเงินคลัง	257,984,309	2.22
รวม	409,546,420	

9 หนี้สินตามสัญญาเช่า

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายการที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567
	บาท
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า	11,845,138,650
หัก ต้นทุนทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(5,500,672,243)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	6,344,466,407

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567
	บาท
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284
รวมต้นทุนทางการเงิน	88,778,284

ไม่มีกระแสเงินสดจ่ายออกในระหว่างรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

#### 10 เงินที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

การเปลี่ยนแปลงของเงินที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	เงินที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	
	จำนวนหน่วย ลงทุน	จำนวนเงิน บาท
ยอดคงเหลือต้นรอบระยะเวลา	-	-
รับโอนจากกองทุนรวม	529,566,100	5,283,110,283
ยอดคงเหลือสิ้นรอบระยะเวลา	529,566,100	5,283,110,283

#### 11 กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567
	บาท
ยอดคงเหลือต้นรอบระยะเวลา	-
<u>บวก</u> กำไรจากการลงทุนสุทธิ	112,716,186
<u>บวก</u> กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	15,899,640
<u>บวก</u> กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	517,155
ยอดคงเหลือสิ้นรอบระยะเวลา	129,132,981

#### 12 ค่าใช้จ่าย

##### ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

## 12 ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.025 - 0.035 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าหน่วยลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ฯ ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ
- 2) ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนทรัสต์ฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน และร้อยละ 4 ของยอดค่าเช่ารายวัน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

13 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างรอบระยะเวลา มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์

ในระหว่างรอบระยะเวลา กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และกองทรัสต์ฯ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567	
	บาท	นโยบายกำหนดราคา
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	8,148,524	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	23,139,743	ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	1,751,980	อัตราตลาด
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,307,409	ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,830,372	ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

#### 13 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	พ.ศ. 2567
	บาท
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,004,416
ลูกหนี้อื่น	391,034
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,329,597
เจ้าหนี้อื่น	21,248,049
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	891,667
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	624,167

#### 14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อและการขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 407,715,087 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ยระหว่างรอบระยะเวลา ตามลำดับ

#### 15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นข้อมูลจำแนกตามส่วนงานเหมือนกับตัวเลขที่แสดงอยู่ในงบการเงิน



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## 16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

### การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1: ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน  
อย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2: ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1 ทั้งที่สามารถสังเกตได้โดยตรง  
(ได้แก่ ข้อมูลราคา) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้น  
หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3: ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูล  
ที่ไม่สามารถสังเกตได้)

### 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	11,295,466,407	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	409,295,674	-	409,295,674
รวม	-	409,295,674	11,295,466,407	11,704,762,081

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลา

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ได้แก่ พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมโดยอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ ("ผู้ประเมินอิสระ") โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทรัสต์ฯ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 10.50 ต่อปี การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้ข้อมูลที่มีนัยสำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมถูกบวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

17 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

18 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 คณะกรรมการได้มีมติ ดังนี้

- 1) อนุมัติจัดสรรผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.243846 บาท เป็นจำนวนเงิน 129,132,575.22 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2568
- 2) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.098200 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 52,003,391.02 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งการลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตีเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ <https://www.futurert.com/th/home>”

---



175 Sathorn City Tower 7th, 21st and 26th Floor,  
South Sathorn Road, Tungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120  
Tel. 0-2674-6488 Fax 0-2679-5996 [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)