

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

Future Park Leasehold Property Fund : FUTUREPPF



- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน พูลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวม ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว พูลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยง และผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ไปทุกขณะ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้น และส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์มากก็ได้
- พูลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจ และควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับพูลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ชื่อบริษัทจัดการ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่บริษัทจัดการ :	เลขที่ 175 อาคารสารวัตรชาติที่ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996
ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) :	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) :	Future Park Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ :	FUTUREPF
ประเภทโครงการ :	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อได้รับหน่วยลงทุน เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน
ลักษณะโครงการ :	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ :	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ :	6,233,161,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบสาม ล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
▪ จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก :	4,733,161,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยสามสิบสามล้าน หนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
▪ จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 :	1,500,000,000 บาท* (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) (* จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม 900 ล้าน บาท และเงินกู้ยืม 600 ล้านบาท)
ประเภทหน่วยลงทุน :	ระบุชื่อผู้ถือ
วันทำการเสนอขายหน่วยลงทุน :	สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ระหว่างวันที่ 11 – 14 ธันวาคม 2555
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน :	หน่วยละ 16 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมครั้งแรก :	วันที่ 20 ตุลาคม 2549
วันที่ได้รับอนุมัติให้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 :	วันที่ 5 พฤศจิกายน 2555

วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างประเทศ และนิติบุคคลในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดนโยบายการลงทุนและข้อจำกัดการลงทุน

- การลงทุนครั้งแรก (วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)



ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ประมาณ 108-1-67.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาที่ดิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร) โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใดโดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569 เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่

ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคาร เนื้อที่ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิการใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตามจำนวนพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถก่อให้เกิดรายได้

จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร (จากจำนวนพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร) ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น 60,155.88 ตารางเมตร

(1) ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในทำเลที่แวดล้อมด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการขยายตัวมากที่สุดของประเทศไทย (คิดเป็นร้อยละ 33 ในปี 2554) ซึ่งคำนวณจากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ตอนเมือง หลักสี่ สายไหม จตุจักร ปทุมธานี เทียบกับจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล) และอยู่ในแหล่งสถาบันอุดมศึกษาถึง 25 แห่ง (นักศึกษาประมาณ 250,000 คน) มีหน่วยงานราชการ 30 หน่วยงาน (ข้าราชการประมาณ 195,000 คน) จึงทำให้มีผู้มาใช้บริการโดยเฉลี่ยถึง 150,000 คนต่อวัน

ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่แห่งเดียวที่รวมห้างร้านชั้นนำไว้มากที่สุดถึง 17 ห้างร้าน ได้แก่ เซ็นทรัล โรบินสัน บิ๊กซี พาวเวอร์บาย ซูเปอร์สเปอร์ต บีทูเอส ท็อปส์มาร์เก็ต โฮมเวิร์ค โฮมโปร ออฟฟิศดีโป เอสบี ดีไซน์สแควร์ อินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์ โรงพยาบาลเมเจอร์ซินิเพล็กซ์ ฟิตเนสเฟิร์สท์ ไอทีซีดี โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ และโรเบียร์เยอรมันคันทรี่เพลส และกว่า 900 ร้านค้าที่กระจายอยู่ในโซนต่างๆ ทั้ง Fashion Park Gourmet Park Digital Park Campus Park และ Banking Park พร้อมตอบสนองของความต้องการได้ครบทุกไลฟ์สไตล์

(1.1) ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอรังสิตบุรี จังหวัดปทุมธานี เป็นถนนสายหลักเชื่อมไปสู่จุดศูนย์กลาง หรือเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือกว่า 56 จังหวัด นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับหมู่บ้านจัดสรร มหาวิทยาลัย และแหล่งนิคมอุตสาหกรรม โดยประชากรเป้าหมายสามารถเดินทางสู่ศูนย์การค้าโดยใช้เส้นทางต่างๆ ดังนี้

- ถนนพหลโยธิน 10 ช่องทางจราจร เป็นเส้นทางหลักสำหรับประชากรจากจังหวัดสระบุรี ลพบุรี นครราชสีมา พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง สิงห์บุรี ปราชินบุรี นครสวรรค์ อุทัยธานี
- ดอนเมืองโทลเวย์ ที่เชื่อมต่อทางด่วนดินแดง สำหรับประชากรที่พักอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร
- ถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมต่อระหว่างบางปะอิน-ออ่อนนุช-บางนา-ชลบุรี-บางใหญ่-บางแค-พระราม 2
- ทางด่วนเชื่อมต่อกับวงแหวนระหว่างบางนา-สุขุมวิท-รามอินทรา-พระราม 9-พระราม 4-ดาวคะนอง-สีลม-ยมราช-พระราม 6-แจ้งวัฒนะ-บางพูน-บางปะอิน
- โครงการรถไฟฟ้าสีแดงบางซื่อ-รังสิต (คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2558)

(1.2) ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เฉพาะในส่วนของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นอาคารสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2538 ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าประมาณ 108 ไร่ มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 500,000 ตารางเมตร (ปัจจุบันมีพื้นที่จัดรถภายนอกอาคารเพิ่มเติมอีก 20 ไร่)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีพื้นที่เช่าภายในอาคาร 180,749 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร 48,690 ตารางเมตร และพื้นที่ชายภายนอกอาคาร 8,016 ตารางเมตร

นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการหลักอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในโครงการบนที่ดินประมาณ 37 ไร่ มีพื้นที่เช่าประมาณ 35,196 ตารางเมตร อันได้แก่ โฮมโปร อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ ออฟฟิศดีโป โรงเบียร์เยอรมันคันทีเรลส และโรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ

ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง โดยมีรถโดยสารและรถประจำทางรถเมล์ผ่าน

(1.3) รูปแบบการบริหารงาน

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเจ้าของอาคาร และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดูแลศูนย์การค้า การให้บริการพื้นที่เช่าและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและบริการทั่วไป อาทิ ระบบแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ บริการรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาดของศูนย์การค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีบุคลากรจำนวน 265 คน

(1.4) สถิติผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ปี	จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการเฉลี่ย (คน/วัน)
2549	123,000
2550	124,000
2551	144,000
2552	146,000
2553	150,000
2554	137,000*
มกราคม-มิถุนายน 2555	150,000

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ : * ผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4

(2) สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประจักษ์ศิลปชัย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี		
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) อายุอาคารประมาณ 17 ปี ความยาวประมาณ 500 เมตร และมีอาคารจอดรถทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคารอีก 3 แห่ง รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 7,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราว 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)		
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ ¹ (บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว		
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า		
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการและพื้นที่ที่กองทุนลงทุนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่โครงการ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2549	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตารางเมตร)
	1. พื้นที่ศูนย์การค้า แบ่งเป็น		
	* พื้นที่ให้เช่า	179,156.61	52,573.09
	* พื้นที่ส่วนกลาง	48,190.51	48,190.51
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	7,582.79	7,582.79
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,607.72	40,607.72
* พื้นที่ส่วนให้บริการ	56,281.33	-	
2. พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 4,500 คัน)	115,325.61	-	
3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์ภายนอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	100,314.98	-	
รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	100,763.60	
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้		60,155.88	
อายุการเช่า	ตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (20 ปี 1 เดือน 7 วัน)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่	4,536,443,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	<u>313,984,586</u>	บาท
	รวม	<u>4,893,123,079</u>	บาท

6 หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

ราคาประเมินล่าสุด	5,175,000,000 บาท (ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555) โดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
รายได้ต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ 668.065 ล้านบาท
ภาระผูกพัน	ไม่มี

หมายเหตุ: ¹ เนื่องจากเนื้อที่บางส่วนของที่ดินที่เข้าได้ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางแยกยกระดับตามโครงการของกรมทางหลวง แต่ไม่กระทบกับพื้นที่เช่าของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทุนไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ดังต่อไปนี้

- ก. พื้นที่บริการ พื้นที่จอดรถภายในอาคาร และพื้นที่ลานจอดรถนอกอาคาร
- ข. ผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) กับบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เอส.บี. เฟอร์นิเจอร์

รายละเอียดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน (ณ พฤศจิกายน 2549) ดังนี้

ชั้น	พื้นที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (ตารางเมตร)
ผู้เช่าหลัก:	
ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	41,612
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	33,851
บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	19,693
เอส.บี. เฟอร์นิเจอร์	3,576
บมจ.สยาม แม็คโคร	1,576
รวมผู้เช่าหลัก	100,308
ผู้เช่ารายย่อย:	
B	4,925
G	10,870
1	5,166
2	2,920
3	2,394
รวมผู้เช่ารายย่อย	26,276
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	115,326
พื้นที่ลานจอดรถนอกอาคาร	100,315
พื้นที่ส่วนให้บริการ	56,281
รวมพื้นที่ส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน	398,505

(3) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในวันที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นั้น กองทุนรวมต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในการใช้พื้นที่รวมถึงสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายเดิมโดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมคาดว่าผู้เช่าหรือผู้มีสิทธิในการใช้พื้นที่บางรายอาจไม่สามารถให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมได้ภายในวันที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมได้กำหนดให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ต้องดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและผู้มีสิทธิในการใช้พื้นที่ดังกล่าวภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด จะนำเสนอผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้รับสิทธิดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่า (ก) ผู้เช่าดังกล่าวจะให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ (ข) สัญญาเช่าหรือสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ของผู้เช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้วแต่ระยะเวลาใดเกิดขึ้นภายหลัง

ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(3.1) ข้อมูลการเช่าของกองทุนรวม (Tenant Profile)

ในการปล่อยพื้นที่เช่าของกองทุนรวมนั้น พื้นที่อาจปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบของการจัดหาผลประโยชน์ของพื้นที่ ซึ่งอาจทำให้จำนวนพื้นที่อาคารและพื้นที่ส่วนกลางปรับเปลี่ยนไปจากเดิม แต่อย่างไรก็ดีจะไม่น้อยกว่าพื้นที่เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้ก่อนการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 60,155.88 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าอาคารจำนวน 52,573.09 ตารางเมตร รวมกับพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร)

(3.2) ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่า ประกอบด้วย

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

(3.3) ข้อมูลการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนของกองทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

รายละเอียด	2552	2553	2554	2555 6 เดือนแรก
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	661.1	727.7	668.1	396.1
รายได้อื่น	3.8	6.5	11.7	52.4
รวมรายได้	664.9	734.2	679.8	448.5
จำนวนผู้เช่าทั้งหมดของกองทุน (ราย) ^(ก)				
- ผู้เช่าหลัก	3	3	3	3
- ผู้เช่ารายย่อย	738	765	767	758
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	52,878	52,879	52,889	53,066
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	94	97	98	97
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร) ^(ข)	866	895	801 ^(ค)	852

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ :

- (ก) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ส่วนกลาง
- (ข) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง
- (ค) มีการลดค่าเช่า เนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4

ผู้เช่าในศูนย์การค้าฟิวเจอร์ ฟาร์ค รัชสิด ประกอบด้วย ผู้เช่าหลัก ผู้เช่ารายย่อย และผู้เช่าพื้นที่ ส่วนกลาง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดผู้เช่าแบ่งตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ของกองทุน (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่ให้เช่า
ผู้เช่าหลัก	8,105 ^(ก)	15
ผู้เช่ารายย่อย	44,961	85
รวมพื้นที่ให้เช่า	53,066 ^(ก)	100
อัตราค่าเช่าพื้นที่		97
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ^(ก)	944	
จำนวนผู้เช่า (ราย) ^(จ)	761	
พื้นที่ส่วนกลาง		
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	8,277 ^(ข)	17
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	39,421	83
รวมพื้นที่ส่วนกลาง	47,698 ^(ข)	100
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น	61,343	

ที่มา : บริษัท รัชสิดฟลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ :

- (ก) มีการลดพื้นที่ของผู้เช่าหลักจากพื้นที่ 8,641 ตารางเมตรเป็นพื้นที่ 8,105 ตารางเมตรเพื่อนำมาปรับปรุงเป็นพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลง
- (ข) พื้นที่ให้เช่าจริงปัจจุบันซึ่งแตกต่างจากพื้นที่จดทะเบียน 52,573.09 ตารางเมตร เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่
- (ค) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง
- (จ) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ส่วนกลาง
- (ฉ) พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ปัจจุบันซึ่งแตกต่างจากพื้นที่จดทะเบียน 7,583 ตารางเมตร เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่
- (ช) พื้นที่ส่วนกลางปัจจุบันซึ่งแตกต่างจากพื้นที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ 48,190.51 ตารางเมตร เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่

ตารางแสดงข้อมูลผู้เช่าของกองทุนรวมจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่กองทุน	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
บริการด้านความบันเทิง (Entertainment)	4,541	9
อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage)	10,788	20
สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม (Fashion, Health and Beauty)	13,915	26
เฟอร์นิเจอร์ (Furniture)	1,996	4
คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ (IT and Mobile)	5,992	11
บริการต่างๆ (Services)	9,478	18
ประเภทอื่นๆ (Others)	4,958	9
พื้นที่ว่าง (Vacant)	1,398	3
รวม	53,066	100

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

ผู้เช่าหลักของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 ประกอบด้วย

รายชื่อผู้เช่าหลัก	ชื่อร้านค้า	พื้นที่กองทุน (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
บมจ. อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนท์	Major Cineplex	4,540	8.56
บจก. ฟิตเนส เฟิร์สท์ (ประเทศไทย)	Fitness First	2,740	5.16
บจก. ไอที ซิตี้	IT City	825	1.55
รวมพื้นที่ของผู้เช่าหลัก		8,105	15.27
รวมพื้นที่ให้เช่า		53,066	100.00

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่ครบระยะเวลาการเช่าเฉพาะพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ปี	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด ^(ก)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2555	13,811	27
2556	15,933	31
2557	9,853	19
หลังปี 2558	12,071	23

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ : ^(ก) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ส่วนกลาง

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่ต่ออายุและสัญญาเช่าใหม่ของกองทุน

ปี	สัญญาเช่าที่ต่ออายุ และสัญญาเช่าใหม่ ^(ก)			อัตราการเพิ่มของค่าเช่า
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	%ของพื้นที่เช่า ^(ข)	
2552	405	24,474	46.3	7.4%
2553	370	24,575	46.5	6.7%
2554	338	20,301	38.4	10.6%
1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2555	156	9,263	17.5	8.6%

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ :

(ก) สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง

(ข) ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวมของกองทุน

โครงสร้างของอายุสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ระยะเวลาของสัญญา	จำนวนสัญญา	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด ^(ก)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
1 ปี	346	10,748	21
3 ปี	212	32,815	64
มากกว่า 3 ปี	3	8,105	15

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาของผู้เช่าหลักของกองทุนรวม

1. บมจ.อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนท์ - สัญญาเช่าโรงภาพยนตร์
วันเริ่มต้นสัญญา : 1 มิถุนายน 2538
วันสิ้นสุดสัญญา : 30 ธันวาคม 2564
ค่าเช่า : ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดือน และเพิ่มขึ้นตามสัญญาสำหรับระยะเวลา 15 ปีแรก และสำหรับระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่
2. บจก.ฟิตเนส เฟิร์สท (ประเทศไทย)
วันเริ่มต้นสัญญา : 1 กุมภาพันธ์ 2553
วันสิ้นสุดสัญญา : 31 มกราคม 2556
(โดยมีเงื่อนไขการต่อสัญญาทุก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2562)
ค่าเช่า : ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดือน และเพิ่มขึ้นตามสัญญาทุก 3 ปี
3. บจก.ไอที ซิตี
วันเริ่มต้นสัญญา : 1 สิงหาคม 2555
วันสิ้นสุดสัญญา : 31 กรกฎาคม 2558
ค่าเช่า : ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดือน และอาจเพิ่มขึ้นตามที่ระบุในสัญญา

การลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

(1) การลงทุน

บริษัทจัดการจะทำการระดมเงินทุนโดยการจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืมไม่เกิน 600 ล้านบาท ไปลงทุนดังต่อไปนี้ ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500 ล้านบาท

1. การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตร และพื้นที่ผืนนงภายนอกอาคารของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ออกใช้หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี 2570 ถึงปี 2584) และ
2. การลงทุนในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับพื้นที่เช่าเพิ่มเติมซึ่งไม่ได้ติดสัญญาเช่ากับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง จนถึงปี 2584 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงเป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนเช่นเดิม

ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ตามตารางท้ายนี้

ลำดับที่	ผู้ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
1	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	1,675,000,000
2	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,431,000,000

หมายเหตุ : การประเมินดังกล่าวผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีความสามารถในการสร้างรายได้

(2) รายละเอียดพื้นที่เช่าในส่วนของกองทุนรวม

(2.1) ข้อมูลสิทธิการเช่าพื้นที่/สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของกองทุนรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	การลงทุนครั้งแรก (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	52,573.09	53,065.66 ¹	3,840.08	56,905.74

สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	การลงทุนครั้งแรก (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของ พื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	48,190.51	47,697.94	992.27	48,690.21
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	7,582.79	8,276.88 ^ก	-	8,276.88
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,607.72	39,421.06	992.27	40,413.33
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	60,155.88	61,342.54	3,840.08	65,182.62
รวมพื้นที่ทั้งหมด	100,763.60	100,763.60	4,832.35	105,595.95
ระยะเวลาสิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584

หมายเหตุ : ^ก กองทุนจะนำพื้นที่ใช้ประโยชน์ปัจจุบันไปจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่ต่างจากการลงทุนครั้งแรก

(2.2) ข้อมูลการเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

พื้นที่เช่า 3,840.08 ตารางเมตร ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม เป็นพื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่ากับบริษัท
รังสิต พลาซ่า จำกัด และกองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์ในการปล่อยเช่า
ให้กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีรายละเอียด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 ดังต่อไปนี้

ชั้น	ชื่อร้านค้า	เลขที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
ชั้นที่ได้ดิน			
พื้นที่ฝั่ง Central	-	PLZ.B.SHP028A	198.33
รวมพื้นที่ชั้นใต้ดิน			198.33
ชั้นล่าง			
พื้นที่ฝั่ง Central	กิมเฮ็ง	PLZ.G.SHP092	71.28
พื้นที่ฝั่ง Robinson	โดมอน	PLZ.G.SHP051A	125.88
พื้นที่ฝั่ง Robinson	H2O	PLZ.G.SHP051B	88.30
รวมพื้นที่ชั้นล่าง			285.46
ชั้นที่ 1			
พื้นที่ฝั่ง Central	ไฟโต้ฮัท	PLZ.1.SHP010	138.31
พื้นที่ฝั่ง Central	HIS & HER	PLZ.1.SHP013	276.20
พื้นที่ฝั่ง Robinson	Samsonite	PLZ.1.SHP004A	114.47
รวมพื้นที่ชั้นที่ 1			528.98

ชั้น	ชื่อร้านค้า	เลขที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
ชั้นที่ 2			
พื้นที่ฝั่ง Central	Q cut	PLZ.2.SHP015B	100.00
	Vaio	PLZ.2.SHP015A	40.96
	M SHOP	PLZ.2.SHP016	220.29
พื้นที่ฝั่ง Central	TOT SHOP	PLZ.2.SHP017A	101.52
	ธนาคารกรุงเทพ	PLZ.2.SHP017B - 018A	209.48
	DIRECT 2U	PLZ.2.SHP018B	113.24
	บางกอกสตูดิโอ	PLZ.2.SHP019	161.61
รวมพื้นที่ชั้นที่ 2			947.10
ชั้นที่ 3			
Campus Park	Babies Genius	PLZ.3.FCS110	82.01
	มูมมมสด	PLZ.3.FCS111	23.00
	ศูนย์ฝึกวิชาชีพฯ เชือกเทียน	PLZ.3.FCS112	12.80
	ห้องว่าง	PLZ.3.FCS113-114	25.60
	Quality Kids	PLZ.3.FCS115	14.00
	ดักกศิลา	PLZ.3.FCS116	14.00
Campus Park	Hi-tech Kids	PLZ.3.FCS117	14.00
	ร.ร. ฟิวเจอร์คณิตศาสตร์และภาษา	PLZ.3.FCS118	105.01
	โรงเรียนกวดวิชาอาจารย์ปิง	PLZ.3.FCS119	326.85
	New Education World	PLZ.3.FCS120	295.18
	โรงเรียนกวดวิชานิวศึกษา (JIA)	PLZ.3.FCS121-122	415.37
	โรงเรียนสอนศิลปะปั้นศิลป์	PLZ.3.FCS123	89.66
	Clay Works	PLZ.3.FCS124	89.66
	PLZ.3.FCS125		-
โซน 3F Fashion	ศูนย์ทันตกรรมฟิวเจอร์	PLZ.3.FAS012A	86.97
	พื้นที่ส่วนกลาง	PLZ.3.FAS012B	-
	ขนมเงินสดรีท	PLZ.3.FAS013	107.98
	ด้าด้า	PLZ.3.FAS014	109.20
โซน Feelfit	SIRIUM BEAUTY CARE	PLZ.3.FFS017	68.92
รวมพื้นที่ชั้นที่ 3			1,880.21
รวมพื้นที่ทั้งหมด			3,840.08

โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

รายละเอียด	2552	2553	2554	2555 (6 เดือนแรก)
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)				
▪ ผู้เช่าหลัก				
▪ ผู้เช่ารายย่อย	25.1	27.7	28.7	15.9
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด (ราย) ^(ก)				
▪ ผู้เช่าหลัก				
▪ ผู้เช่ารายย่อย	28	29	30	28
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	3,220	3,667	3,804	3,840
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	99	95	100	93
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร) ^(ข)	656	661	630 ^(ค)	744

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ :

- (ก) ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ในพื้นที่ส่วนกลาง
- (ข) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง
- (ค) มีการลดค่าเช่า เนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4

ประเภทของผู้เช่าของพื้นที่เพิ่ม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ประเภทของผู้เช่า	จำนวน (ราย)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่
โรงเรียนกวดวิชา	9	1,204	32
แพชั่นและเสริมความงาม	6	774	20
อาหาร	3	240	6
อื่นๆ	10	1,156	30
ห้องว่าง	-	466	12
รวม	28	3,840	100

ที่มา : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

(3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้

(3.1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน

ผู้ให้เช่า	บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 310 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงทะเลสาบ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ 2 งาน และที่ดินโฉนดเลขที่ 92118 ตั้งอยู่ที่ตำบลประจักษ์ศิลปาคม อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 67.5 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	<ol style="list-style-type: none"> (1) รังสิตพลาซ่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้ถูกต้องครบถ้วน (2) รังสิตพลาซ่าจะต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและใช้งานได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (3) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด รังสิตพลาซ่าจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาให้แก่พิวพัฒนสินในสภาพใช้งานตามปกติ (ยกเว้นการสึกหรอหรือการเสื่อมโทรมตามสภาพ) (4) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พิวพัฒนสินถูกเรียกร้องหรือฟ้องร้องใดๆ อันเกิดจากการก่อสร้างและดำเนินโครงการศูนย์การค้าพิวเจอร์พาร์ค รังสิต บนที่ดินที่เช่า และกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พิวพัฒนสินถูกเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของรังสิตพลาซ่าที่มีอยู่ตามข้อตกลง คำรับรองหรือข้อสัญญา หรือที่เกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อของรังสิตพลาซ่า หรือตัวแทนตลอดจนลูกจ้างและคู่สัญญาของรังสิตพลาซ่า (5) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและซ่อมแซมถนนและทางเดินเท้าในบริเวณที่ดินที่เช่า (6) ภายใต้งบเงื่อนไขและข้อยกเว้นที่ระบุไว้ในสัญญา รังสิตพลาซ่าจะขอความยินยอมจากพิวพัฒนสินเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนในการทำสัญญาเช่า หรือสัญญา คำมั่น หรือข้อเสนอใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารซึ่งมีระยะเวลาผูกพันตามสัญญาเกินกว่า 3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ พิวพัฒนสินจะไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลสมควรก็ได้

	<p>(7) รั้งสิตพลาซ่าจะไม่ดัดแปลง รื้อถอน หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่งซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน</p> <p>(8) รั้งสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิเรียกห้องหรือสิทธิใดๆ ของรั้งสิตพลาซ่าตามสัญญาให้เข้าพื้นที่อาคารซึ่งรั้งสิตพลาซ่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันโดยประการอื่นโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน</p> <p>(9) รั้งสิตพลาซ่าจะต้องไม่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รั้งสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลางและหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รั้งสิต ซึ่งรั้งสิตพลาซ่าทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน</p> <p>(10) รั้งสิตพลาซ่าจะต้องจัดทำรายการสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ที่รั้งสิตพลาซ่าได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเช่า การให้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารบนที่ดินที่เช่า การให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง และการให้บริการบนที่ดินที่เช่าหรือในอาคารบนที่ดินที่เช่าอันมีระยะเวลาการเช่าหรือให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 เป็นต้นไป และมอบให้แก่พิพัฒนสินภายในเวลาที่กำหนด</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>รั้งสิตพลาซ่าจะต้องทำการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยอื่นๆ คือการจลาจล ภาวะเปิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สที่ใช้ประโยชน์ในทางการค้า ภัยทางอากาศและเครื่องบินตก แผ่นดินไหว หรือภัยธรรมชาติอย่างอื่น สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนทรัพย์สินของรั้งสิตพลาซ่าที่กำหนดไว้ในสัญญาทั้งหมด กับบริษัทประกันภัยที่พิพัฒนสินให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ รั้งสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเอง แต่เพียงผู้เดียวและกรมธรรม์ประกันภัยจะต้องระบุให้พิพัฒนสินเป็นผู้รับประโยชน์ และรั้งสิตพลาซ่าจะต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่พิพัฒนสิน ทั้งนี้ จำนวนวงเงินที่เอาประกันภัยต่างๆ ดังกล่าวจะเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นแทนใหม่ (replacement value) ของทรัพย์สินของรั้งสิตพลาซ่า</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นบนที่ดินที่เช่าเกิดสูญหายหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนก็ตาม รั้งสิตพลาซ่าจะต้องแจ้งให้พิพัฒนสินทราบภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่บริษัทประกันภัยได้แจ้งให้รั้งสิตพลาซ่าทราบถึงจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทน ว่ารั้งสิตพลาซ่ามีความประสงค์จะซ่อมแซมหรือสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือไม่ หากรั้งสิตพลาซ่าตกลงซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ พิพัฒนสินจะจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันให้แก่รั้งสิตพลาซ่าเป็นงวดๆ ตามสัดส่วนที่รั้งสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และเมื่อรั้งสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายในกำหนดเวลาตามที่ตกลงร่วมกันแล้ว รั้งสิตพลาซ่าจะมีสิทธิครอบครองใช้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ต่อไปภายในกำหนดระยะเวลาการเช่า</p>

	<p>ที่เหลือของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ถ้าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ รั้งสิตพลาชาตตกลงรับผิดชอบในเงินส่วนที่ขาดนั่นเอง หากรั้งสิตพลาชาตตกลงไม่ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือรูปแบบอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>รั้งสิตพลาชาจะต้องไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>รั้งสิตพลาชาามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีพิพัฒนสินปฏิบัติผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด รั้งสิตพลาชามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที หากรั้งสิตพลาชามีได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา รั้งสิตพลาชาอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในกรณีพิพัฒนสินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รั้งสิตพลาชาได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่รั้งสิตพลาชา</p> <p>(2) เมื่อที่ดินที่เช่า และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองด้วยประการใดๆ โดยรัฐ ทั้งนี้ หากรั้งสิตพลาชามีได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา รั้งสิตพลาชาตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของรั้งสิตพลาชาเอง ในการซ่อมแซมแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินให้แล้วเสร็จในระยะเวลาอันสมควร และในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองดังกล่าวข้างต้น โดยพิพัฒนสินและรั้งสิตพลาชาตตกลงจะปรับอัตราค่าเช่าลดลงตามส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครอง</p> <p>พิพัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อรั้งสิตพลาชาไม่ชำระค่าหน้าดิน หรือค่าเช่าเป็นเวลาติดต่อกัน 2 งวด และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวได้ล่วงเลยเกินกว่าระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พิพัฒนสินได้ให้คำเตือนเป็นหนังสือให้รั้งสิตพลาชาแล้ว และรั้งสิตพลาชายินยอมให้พิพัฒนสินเรียกค่าเสียหายได้ด้วย</p> <p>(2) เมื่อรั้งสิตพลาชาปฏิบัติผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และมิได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด พิพัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หากพิพัฒนสินมิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา พิพัฒนสินอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวนั้นด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในกรณีรั้งสิตพลาชาตตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่พิพัฒนสินได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่พิพัฒนสิน</p>

	(3) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่า หรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล
--	--

หมายเหตุ : คู่สัญญาได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2555

(3.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารสำหรับพื้นที่ส่วนเพิ่ม 3,840 ตารางเมตร (สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่เช่าเพิ่มเติมในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร ("พื้นที่เช่าเพิ่มเติม") และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าเพิ่มเติม ("อุปกรณ์เพิ่มเติม") ทั้งนี้ คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตหมายความรวมถึงพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติม และคำว่า "อุปกรณ์" ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความรวมถึงอุปกรณ์เพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 14 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้ค้ำมั่นแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าเช่า	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าตอบแทนการให้พื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติมให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 227,000,000 บาท โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด และประกาศซึ่งใช้กับกองทุนรวมทุกราย

	<p>รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย</p> <p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขตัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p> <p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า</p> <p>(5) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(6) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p>
<p>หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่ต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ของรังสิตพลาซ่า</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(4) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใดๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้อำนาจจะเข้าเช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือ</p>

	<p>ขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตกับเจ้าพนักงานที่ดิน</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและกำหนดให้รังสิตพลาซ่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาลิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p>

	<p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคาร โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่านิยมทดแทนที่บริษัทผู้รับประกันอนุญาติในการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินเด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือ มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิด คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(ฉ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p>

	<p>(ข) รั้งสิทธิพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) พื้นที่เช่าในสวนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฅ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รั้งสิทธิพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รั้งสิทธิพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รั้งสิทธิพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รั้งสิทธิพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้รั้งสิทธิพลาซ่าทราบล่วงหน้า</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรั้งสิทธิพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนด เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า รั้งสิทธิพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่</p> <p>(6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะ</p>

	<p>เรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะรับสันติลง</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดแล้วโดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมจะได้รับการชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ ยกเว้นการสิ้นสุดลงของสัญญาตามข้อ (ณ)</p> <p>(9) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า เว้นแต่การสิ้นสุดลงของสัญญาตามข้อ (ณ) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ ภายใต้อายุเวลาที่กำหนด</p> <p>หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนด คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
--	--

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้

(3.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร

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

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประจักษ์ศิลปาคม อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,905.74 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบที่ตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าด้วย
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้ค้ำประกันกองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว

<p>เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</p>	<p>หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 891 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เป็นรายเดือน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ จำนวนประมาณ 430 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584¹</p>
<p>หน้าที่ของกองทุนรวม</p>	<p>(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด และประกาศซึ่งใช้กับกองทุนรวมทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย</p> <p>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า</p> <p>(3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด</p> <p>(4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า</p> <p>(5) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัย อาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่น รวมถึงผู้เช่าช่วง ทำการดังกล่าวด้วย และจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการ</p>

	<p>ตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p>
<p>หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่ต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ของรังสิตพลาซ่า</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(4) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใดๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้อำนาจหรือจะเข้าเช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า</p> <p>(6) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk</p>

	<p>Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดให้รังสิตพลาซ่าและ/หรือบุคคลอื่นที่รังสิตพลาซ่าจะกำหนดเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ในกรณีรบกวนที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อมูลผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิต</p>

	<p>พลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นกรณำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(จ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนของที่ดินนั้นไม่มีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ดินเวนคืนนั้นไม่มีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) และเหตุการณ์ดังกล่าว</p>

	<p>มิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญา ก่อทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนด เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า รังสิตพลาซ่า และกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่</p> <p>(5) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว ให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดแล้ว โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(7) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (จ) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
--	--

หมายเหตุ :¹ ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์รายเดือนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาแล้ว

(3.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคาร
โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จำนวน 992 ตารางเมตร (เรียกว่า "พื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม") ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นในรูปแบบหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า "พื้นที่ส่วนกลาง" ในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความว่า รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการให้สิทธิ	ประมาณ 14 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
สิทธิและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป
ค่าเช่า	ไม่มี
หน้าที่ของกองทุนรวม	<ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินตามสัญญา เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่การก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ

	<p>ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบ (Concept) ในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) สำหรับการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะต้องคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญานับ</p> <p>(9) กองทุนรวมตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานับนี้</p>
<p>หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญานับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p>

	<p>(3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันคุ้มครองสิทธิการเช่า (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาลิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซม อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต</p>
<p>การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญา</p>

	<p>ออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี หรือ ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือมิดค้ำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลา ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รั้งสิทธิพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรั้งสิทธิพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลต่อความสามารถของรั้งสิทธิพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) รั้งสิทธิพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือมิดค้ำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารและ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้</p> <p>(จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(ฉ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(ช) รั้งสิทธิพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนของถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ณ) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรั้งสิทธิพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รั้งสิทธิพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รั้งสิทธิพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รั้งสิทธิพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้</p>

	<p>โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า</p> <p>(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่า โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ ข้อ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่</p> <p>(6) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาหรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น</p> <p>(7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนด โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าตอบแทนการให้สิทธิคงเหลือ (ยกเว้นกรณีสิ้นสุดสัญญาตามข้อ (ฉ))</p> <p>(9) ภายหลังจากที่สัญญาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่กรณีสิ้นสุดสัญญาตามข้อ (ฉ)) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าตอบแทนการให้สิทธิให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิคงเหลือ ภายใต้วงเวลาที่กำหนด หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา มีสิทธิเรียกหรือค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
--	--

(3.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (สำหรับระยะเวลาการให้สิทธิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึง ปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายนอกอาคาร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางและมีสิทธินำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จำนวน 48,690.21 ตารางเมตร
ระยะเวลาการให้สิทธิ	15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
สิทธิและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป
ค่าตอบแทนการให้สิทธิ	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าสิทธิให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 382 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิรายเดือนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิจำนวนประมาณ 75.88 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี จนถึงปี 2584 ¹
หน้าที่ของกองทุนรวม	<ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินตามสัญญา เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญา และได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่การก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมาย ฎู ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ

	<p>ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> <p>(5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบ (Concept) ในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(6) สำหรับการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะต้องคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(7) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัยอาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่น รวมถึงบุคคลภายนอกผู้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาทำการดังกล่าวด้วย และต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p> <p>(8) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p> <p>(9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญา</p>
<p>หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า</p>	<p>(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p> <p>(3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้สัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา</p> <p>(4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>(5) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>

<p>การประกันภัย</p>	<p>(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>(3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p>
<p>ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันคุ้มครองสิทธิการเช่า (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่</p> <p>ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p> <p>ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลนแผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p> <p>ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป จนกว่าจะมีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง</p>

	<p>(4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี หรือ (ในกรณีระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือมิตด้ารับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือมิตด้ารับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารและ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(จ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนของที่ดินเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ดินเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>

<p>ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ค) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่า โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ ข้อ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่ (5) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาหรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่ได้ปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง (7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนด โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่จะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (8) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากเหตุแห่งการเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (ค) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ จะต้องเป็นค่าเสียหายที่แท้จริงอันเป็นผลโดยตรงจาก
--	--

	การเลิกสัญญาตามข้อกำหนดดังกล่าว ไม่รวมค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ การสูญเสียผลกำไรหรือขาดกำไร
--	--

หมายเหตุ :¹ ค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาแล้ว

(3.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี
การเลิกสัญญา	<p>หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(1) กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยุคกลาง สังกัษทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา</p> <p>(3) ในกรณีที่อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนรวมเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม การคำนวณอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์ที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการใช้ (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ "การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม" ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมฟิวเจอร์พาร์ค</p> <p>(5) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้ง</p>

	<p>ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>(6) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(7) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยเจตนาทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>(8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม หากการไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทุนรวม ให้กองทุนรวมดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา</p> <p>(1) ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้</p> <p>(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่</p>
<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม <p>รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงรายได้ที่ได้รับจาก</p>

	<p>พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินสดเชย เงินตรงจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรียนและที่ดิน เป็นต้น</p> <p>2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="453 411 1021 858"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 411 744 510">ประเภท</th> <th data-bbox="744 411 1021 510">ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="453 510 744 595">1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td data-bbox="744 510 1021 595">0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 595 744 810">2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td data-bbox="744 595 1021 810"> <ul style="list-style-type: none"> - อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี 0.5 เดือน - อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี 1.0 เดือน - อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 1.5 เดือน </td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 810 744 858">3. ในกรณีที่ผู้เช่ารายวัน</td> <td data-bbox="744 810 1021 858">ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อเดือนของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และข้อ 4.</p> <p>4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราเท่ากับร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p> <p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่มี การคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทุนรวมจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า</p> <p>5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ</p>	ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ	1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี 0.5 เดือน - อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี 1.0 เดือน - อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 1.5 เดือน 	3. ในกรณีที่ผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า
ประเภท	ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ								
1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน								
2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี 0.5 เดือน - อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี 1.0 เดือน - อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 1.5 เดือน 								
3. ในกรณีที่ผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า								

	ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจาก กองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
--	---

(4) รายละเอียดของการประกันภัยในพื้นที่ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีดังต่อไปนี้

1. การประกันเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันเอาประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก สำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยกรมธรรม์ได้ให้ความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ต้องรับผิดชอบต่อค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากเหตุการณ์ที่กำหนดในกรมธรรม์ต่อ บุคคลภายนอกหรือผู้ให้บริการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

2. การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า โดยได้รับความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัย คุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของ สัญญาเช่า

3. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

กองทุนรวมเอาประกันภัยต่อความเสียหายจากการที่ธุรกิจของกองทุนรวมต้องหยุดชะงักลงจนเป็นเหตุให้ กองทุนรวมต้องขาดรายได้ตามที่ควรจะได้ โดยจำกัดค่าสินไหมทดแทนไว้สำหรับการหยุดชะงักของธุรกิจ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจต่อไปได้

4. การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์

กองทุนรวมเอาประกันภัยต่อความเสียหายกรณีที่เกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ จนเป็นเหตุให้ กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจเช่นปกติได้ โดยได้จำกัดค่าสินไหมทดแทนไว้สำหรับความเสียหายของ เครื่องจักรอุปกรณ์ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน

5. การประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย

กองทุนรวมเอาประกันภัยต่อความเสียหายจากน้ำท่วม โดยจัดหาประกันภัยชนิดนี้โดยเฉพาะเนื่องจาก ในปัจจุบันมีบริษัทประกันภัยน้ำท่วมที่รับประกันความเสียหายจากน้ำท่วม รวมถึงจำกัดวงเงินรับผิดชอบ ความเสียหายอันเกิดจากน้ำท่วม โดยในปี 2555 นี้ กองทุนสามารถจัดให้มีวงเงินคุ้มครองความเสียหายอัน เกิดจากน้ำท่วมจำนวน 40 ล้านบาท

6. การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมและบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันเอาประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก สำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต โดยกรมธรรม์ได้ให้ความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวม และ/หรือบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ต้องรับผิดชอบชำระค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากเหตุการณ์ที่กำหนด ในกรมธรรม์ต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ใช้บริการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค ริงสิต

7. การประกันภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance)

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยต่อความเสียหายกรณีที่เกิดภัยก่อการร้าย เพื่อป้องกันความเสียหายจากความเสียหายเหล่านี้ เช่น ภัยทางการเมือง ภัยสงคราม การปฏิวัติ การก่อการร้าย เป็นต้น

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีก ที่บริษัท ริงสิต พลาซ่า จำกัด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองจาก บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด

ลักษณะสำคัญของกองทุนรวม

1. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด?

กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนที่สามารถลงทุนได้ในระยะยาว และต้องการผลตอบแทนที่สม่ำเสมอในรูปของเงินปันผล

2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?

รายละเอียดตามหัวข้อ “รายละเอียดนโยบายการลงทุนและข้อจำกัดการลงทุน”

3. กองทุนรวมนี้เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบใด?

กองทุนรวมนี้เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า

4. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร กองทุนรวมมีนโยบายการกู้ยืมเงินหรือไม่อย่างไร และโครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนเป็นอย่างไร?

กองทุนรวมจะหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า และให้บริการในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคำนึงถึงความเหมาะสม ซึ่งนอกจากจะพิจารณาเรื่องการบริหารให้เกิดรายได้แล้ว ยังต้องพิจารณาถึงภาพรวมของศูนย์การค้าฯ ให้สอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนาศูนย์การค้าฯ ที่ดีด้วย สำหรับนโยบายการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตามโดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ข) บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมในการลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนโดยการกู้เงินจากสถาบันการเงินบางส่วน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ในเบื้องต้นกองทุนรวมได้ประสานงานกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และได้รับข้อเสนอเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (กองทุนรวม)
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 600 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ไม่เกิน 10 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรก โดยผ่อนชำระเงินต้นคืนทุกไตรมาส
การชำระดอกเบี้ย	ทุกเดือน
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	(ไม่มี ยังอยู่ในระหว่างการเจรจา)

5. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร?

โปรดศึกษาในภาคผนวก – รายงานภาพรวมตลาดค้าปลีก

6. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร?

นอกจากทาง บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการจัดให้มีการประกันภัยความเสี่ยงภัยของทรัพย์สินประเภทสรรพภัย (All Risk Insurance) แล้ว กองทุนรวมยังจัดให้มีการประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

▪ **การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า**

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า โดยได้รับความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวมสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเอาประกันภัยจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า

▪ **การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก**

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยต่อความเสียหายจากการที่ธุรกิจของกองทุนรวมต้องหยุดชะงักลง จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมขาดรายได้ตามที่ควรจะได้ โดยได้จำกัดค่าสินไหมทดแทนไว้สำหรับการหยุดชะงักของธุรกิจเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจต่อไปได้ โดยกองทุนรวมจะรับผิดชอบความเสียหายในส่วนแรกเป็นระยะเวลา 30 วัน

▪ **การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์**

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยต่อความเสียหายกรณีที่เกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจเช่นปกติได้ โดยได้จำกัดค่าสินไหมทดแทนไว้สำหรับความเสียหายของเครื่องจักรอุปกรณ์ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน โดยกองทุนรวมจะรับผิดชอบความเสียหายในส่วนแรกเป็นระยะเวลา 7 วัน

▪ **การประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย**

กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันเอาประกันภัยต่อความเสียหายจากน้ำท่วม โดยจัดหาประกันภัยชนิดนี้โดยเฉพาะ เนื่องจากในปัจจุบันมีบริษัทประกันภัยจำนวนน้อยที่รับประกันความเสียหายจากน้ำท่วม รวมถึงจำกัดวงเงินรับผิดชอบความเสียหายอันเกิดจากน้ำท่วม โดยในปี 2555 นี้ กองทุนสามารถจัดให้มีวงเงินคุ้มครองความเสียหายอันเกิดจากน้ำท่วมจำนวน 40 ล้านบาท

▪ **การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)**

กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันเอาประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยกรมธรรม์ได้ให้ความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ต้องรับผิดชอบชำระค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากเหตุการณ์ที่กำหนดในกรมธรรม์ต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ใช้บริการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

▪ **การประกันภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance)**

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยต่อความเสียหายกรณีที่เกิดภัยก่อการร้าย เพื่อป้องกันความเสียหายจากความเสียหายเหล่านี้ เช่น ภัยทางการเมือง ภัยสงคราม การปฏิวัติ การก่อการร้าย เป็นต้น

7. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ครังสิตกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) บอกลิขสิทธิ์เช่าที่ดิน โดยกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกลิขสิทธิ์ของบุคคลดังกล่าว?

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 7,582.79 ตารางเมตร ตามกฎหมายแล้ว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงต้องดำเนินการให้สิทธิของกองทุนรวมเช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน อันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวมเช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยหากกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกลิขสิทธิ์ของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

8. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด?

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามสิทธิ โดยถือหน่วยลงทุนเป็นสัดส่วน 33.33%

9. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน?

รายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมจากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายหลังจากค่าใช้จ่ายซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือนนับตั้งแต่ปี 2570 ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องจะนำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปของเงินปันผล

ทั้งนี้ จากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีโอกาสได้รับเงินปันผลในระยะเวลาที่ยาวนานขึ้น นอกจากนี้ หากกองทุนรวมไม่ขายสิทธิการเช่า มูลค่าของกองทุนรวมก็จะเริ่มลดลงตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่อันอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

10. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน?

มีปัจจัยหลายประการที่สามารถส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหัวข้อ “ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม” อย่างไรก็ตามปัจจัยหลักๆ มีดังต่อไปนี้

▪ ความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นคงทางการเมือง

ธุรกิจศูนย์การค้ามีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวมและการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศ และการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และส่งผลให้จำนวนผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมหรืออาจยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจความต้องการในการใช้บริการ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ความสามารถในการชำระค่าเช่าของกองทุนรวม รายได้ของกองทุนรวมและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

▪ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางการเงินของกองทุนรวมส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่กองทุนรวม และ/หรือมีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนด หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนดรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในแต่ละเดือนจะลดลงซึ่งจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน ความสามารถในการชำระค่าเช่าของกองทุนรวม และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี โดยปกติผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะชำระเงินประกันการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมจำนวน 3 - 6 เดือน เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และกองทุนรวมมีสิทธิหักค่าเช่า ค่าบริการ ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่กองทุนรวมจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าบริการ ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินนั้น และหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยินยอมให้กองทุนรวมริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระ และ/หรือมอบให้แก่กองทุนรวม ดังนั้น การเก็บเงินประกันการเช่าและแนวทาง

ในการบริหารสัญญาดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถบริหารความเสี่ยงในกรณีที่มีผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่าบอกลีกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด กองทุนรวมอาจจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในจำนวนที่สูงกว่าเดิม

▪ **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้**

หากอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้รับความเสียหายจากภัยร้ายแรงทางธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์อื่นทำนองเดียวกันที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ และการซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายดังกล่าว อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก รวมถึงเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจไม่สามารถชดเชยความเสียหายได้ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน ความสามารถในการชำระค่าเช่าของกองทุนรวม และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ ภัยธรรมชาติ และอัคคีภัยไว้อย่างรัดกุม โดยได้จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ รวมถึงการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้จัดให้มีประกันภัยต่างๆ เพื่อให้ครอบคลุมกับความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ตามที่กล่าวถึงในเรื่องการจัดทำประกันภัยข้างต้น

ส่วนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อโปรดศึกษาเพิ่มเติมในหัวข้อความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน

11. **การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร?**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในประเภทของการลงทุนอื่นๆ เช่น กองทุนหุ้นทุนหรือกองทุนที่ลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

**** ระดับความเสี่ยงของกองทุนรวม ****

ความเสี่ยงต่ำ / มีความซับซ้อนต่ำ						ความเสี่ยงสูง / มีความซับซ้อนสูง	
1	2	3	4	5	6	7	8
กองทุนรวม ตลาดเงิน	กองทุนรวม ตลาดเงินที่ลงทุน ต่างประเทศ	กองทุนรวม พันธบัตรรัฐบาล	กองทุนรวม ตราสารหนี้	กองทุนรวมผสม	กองทุนรวม ตราสารทุน	กองทุนรวม หมวด อุตสาหกรรม*	กองทุนรวม ที่ลงทุน ในทรัพย์สิน ทางเลือก
ที่ลงทุนเฉพาะ ในประเทศ	บางส่วน					FUTUREPF	

หมายเหตุ : * ตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เทียบเคียงได้กับกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม

12. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร?

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

13. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงินความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญา และความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร?

กองทุนรวมนี้ไม่มีกรรับประกันรายได้ อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมากองทุนรวมสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละเป็นรายไตรมาส นับจากจัดตั้งกองทุนรวม (24 พฤศจิกายน 2549) จนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2555 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 23 ครั้ง รวมเป็นเงินปันผลเท่ากับ 5.96 บาทต่อหน่วยลงทุน

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

1. การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม)

▪ วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

ภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการเพิ่มทุน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้อำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

▪ วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2555 ถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30 น.-15.30 น.

▪ วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน :

หน่วยละ 16 บาท

วิธีการเสนอขายและจองซื้อหน่วยลงทุน :

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้ง นี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวน 56,250,000 หน่วย

โดยเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ทั้งหมด หรือคิดเป็นจำนวน 56,250,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ก็ได้

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิ จะต้องแสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมดทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่เป็นนิติบุคคลที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่

10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนของจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนตาม “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” ได้ที่ผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนให้แก่ผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจัดจำหน่าย พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่เป็นนิติบุคคลที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าว ภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนของจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในวันที่ตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- (3) บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ สถานที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ฝากหน่วยลงทุนไว้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตามข้อมูลที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน

▪ การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1.1) ชำระด้วย เช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจัดจำหน่ายยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อ โดยขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” พร้อมกับเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร มาถึงสถานที่ของผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจัดจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2555 ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30 น.-15.30 น. และวันที่ 13 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30-12.00 น.

- (1.2) ชำระด้วยเงินโอน หรือวิธีอื่นใดที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่จองซื้อและโอนเงินหรือมีคำสั่งหักบัญชีธนาคารจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” และหลักฐานใบโอนเงินมาถึงสถานที่ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2555 ถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30 น.-15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 13 ธันวาคม 2555 จะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรด้วยเงินสดโอนบัญชีเท่านั้น และจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์ทุกกรณี

เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่เป็นนิติบุคคลที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนของจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในวันที่ 19 ธันวาคม 2555 ก่อนเวลา 12.00 น.

- (2) หลังจากที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายได้รับเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุนพร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะถือว่าผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่ เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนเงินที่จองซื้อ โดยจะหักกลบบทนี้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายไม่ได้

- (5) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเกิดถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติ จากบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเป็นกรณีพิเศษ
- (6) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน เก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกผล (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน
- (7) สำหรับการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะต้องซื้อในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ให้สามารถทำการชำระเงินค่าจองซื้อในส่วนของตนภายในเวลา 15.30 น. ของวันที่ 19 ธันวาคม 2555 เข้าบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อ การรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

▪ **การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

อนึ่ง สำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

2. การจัดสรรหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวน 56,250,000 หน่วย

โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2555 ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ทั้งหมด หรือคิดเป็นจำนวน 56,250,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการ จัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามสัดส่วนที่กำหนดไม่สามารถกระทำได้หรือกรณีพิเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถ จัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลง โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวม

กับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ
- (2) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนไว้ ดังนี้

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

- (ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และ

เมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน
ทุกราย

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนด
ไว้ในข้อ (5)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุดังข้างต้น บริษัทจัดการจะ
คำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่ม
บุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata
Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่ม
บุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผัน
เป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวม
เพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของร้อยละ 50 ของ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนด
ไว้ในข้อ (5)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุดังข้างต้น บริษัทจัดการจะ
คำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่ม
บุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata
Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่ม
บุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผัน
เป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

(5) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (4) บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(6) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

(7) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน

(8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

4. ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง?

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (1.2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (1.3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (1.4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้น บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (1.2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (1.3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (1.4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนของเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนแต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (1.2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนของไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (1.3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ (1) ถึงข้อ (4) ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล
- (6) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) (1.3) ข้อ 2 (1.3) และข้อ (4) บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (7) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

5. ท่านจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ได้อย่างไร?

ผู้สนใจลงทุนสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้โดยผ่าน

▪ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 29

ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 0-2231-3777 และ 0-2632-0777

6. บริษัทจัดการต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไหร่?

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

7. ในกรณีปกติ ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร?

บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้นมีสภาพคล่อง ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน

- ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น
- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อมา หรือในบางช่วงเวลาหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

8. ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร?

สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

บริษัทจัดการจะประกาศมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสุดท้ายของเดือน มิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมแล้วแต่กรณี โดยบริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

9. ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้?

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 29

ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 0-2231-3777 และ 0-2632-0777

10. ใครทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน และดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้?

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด

เลขที่ 968 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0-2614-5588

11. ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้?

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี

จังหวัดปทุมธานี โทรศัพท์ 0-2958-0011

12. ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้?

- บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 31

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2286-8899

- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320

โทรศัพท์ 0-2643-8223

13. ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้?

- นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล และ/หรือ
- นายบุญมี ดงงามวงศ์ และ/หรือ
- นางอุณากร พฤฒิธาดา และ/หรือ
- นายบุญเลิศ กมลชนกุล

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์แฮร์สคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตีทาวเวอร์ เลขที่ 179/74-80

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2286-9999 โทรสาร 0-2286-5050

14. ใครทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน?

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2229-2800

15. ใครทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน?

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 29
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2231-3777 และ 0-2632-0777

16. หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร?

สามารถนำส่งข้อร้องเรียนได้ที่หน่วยงานดังต่อไปนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
เลขที่ 175 อาคารสารคดีทีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996
- ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด
เลขที่ 968 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0-2614-5588
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (Help Center)
โทรศัพท์ 0-2263-6000 www.sec.or.th

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนโดยรอบคอบโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างต้นก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่ นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด ที่ตรวจสอบได้ยาก

หรือไม่สามารถตรวจพบได้ และอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีการดำเนินการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็น การขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้รับรองความถูกต้องของ ข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

1. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ธุรกิจศูนย์การค้ามีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวมและการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศ และการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และส่งผลให้จำนวนผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ความต้องการในการใช้บริการ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รายได้ของกองทุนรวม ความสามารถในการชำระค่าเช่าของกองทุนรวม และการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยในสังคมเมืองในปัจจุบัน โดยเป็นศูนย์รวมความบันเทิงหลากหลายรูปแบบ โดยมีโรงภาพยนตร์ และบริการศูนย์ออกกำลังกาย พร้อมเสริมด้วยบริการบันเทิงอื่นอีกหลายประเภท อาทิ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม คอมพิวเตอร์ และโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกและนำเสนอบริการที่หลากหลาย ในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในกรณีที่ผู้พักอาศัยในสังคมเมืองเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้า หรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้า โดยลดความต้องการในการใช้บริการประเภทต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะรูปแบบร้านค้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ให้สอดคล้องกับรูปแบบในการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป หรือกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประกอบธุรกิจในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบในการดำเนินชีวิตใหม่ได้ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน ความสามารถในการชำระค่าเช่าของกองทุนรวม และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

1.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้

แม้ว่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จะมีการก่อสร้าง การดำเนินงานและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับบางเหตุการณ์ที่แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นอาจทำให้อาคารได้รับความเสียหาย เนื่องจากอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถรองรับต่อภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ในทุกกรณี อาทิ ภัยร้ายแรงทางธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อันเกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก รวมถึงเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจไม่สามารถชดเชยความเสียหายได้ทั้งหมด และความเสียหายบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ ภัยธรรมชาติ และ อัคคีภัย ไว้อย่างรัดกุม โดยได้จัดให้มีฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ รวมถึงการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2. ปัจจัยความเสี่ยงทางการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

2.1 การแข่งขันที่สูงขึ้น

รายได้หลักของกองทุนรวมจากการลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตมาจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่างๆ

การดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของศูนย์การค้าในรูปแบบเดียวกันหรือคล้ายกันที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการศูนย์การค้า

หากในอนาคตการให้บริการเช่าพื้นที่อาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ มีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อนสร้างอาคารขึ้นใหม่หรือปรับปรุงอาคารที่มีอยู่ให้มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกำหนดราคาเช่าพื้นที่ และ/หรือบริการสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกันหรือในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อยู่ในปัจจุบันหรืออาจเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในอนาคต และผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของอาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการครบวงจร มีร้านค้าชั้นนำเปิดให้บริการจำนวนมาก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต สถานออกกำลังกายฟิตเนส เฟิร์สฟ และโรงพยาบาลตรีจีวี ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักที่ดึงดูดให้ผู้ประกอบการและลูกค้าเข้ามาเช่าพื้นที่และใช้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการวางแผนในการจัดสรรร้านค้าประกอบการ (Merchandise Mix) เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การดำเนินการดังกล่าวช่วยเพิ่มความสามารถของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ นอกจากนี้การลงทุนในลักษณะนี้จะตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และใช้เงินลงทุนสูง ประกอบกับต้องใช้เวลาก่อสร้างนาน จึงทำให้จำนวนคู่แข่งที่มีขนาดทัดเทียมกับโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีน้อยราย

2.2 ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้

กองทุนรวมได้เช่าทำสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนให้แก่บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่าสัญญาดังกล่าวข้างต้นจะมีการจัดทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าอาคารและการให้ทรัพย์สินที่เช่าบางประการ อาทิ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของ

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รวมถึงรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ต้องชำระค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทุนรวมที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

2.3 ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นสุดก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 7,582.79 ตารางเมตร ตามกฎหมายแล้ว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจึงต้องดำเนินการให้สิทธิกองทุนรวมเช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็อาจจะไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวมเช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ในกรณีที่มีการเวนคืนอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าคงเหลือ รวมถึงค่าชดเชยใดๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับคืนในกรณีดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

กองทุนรวมลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยทำสัญญาเช่าในระยะยาว และคาดว่าจะมีรายได้หลักจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนและมีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือน

หากผู้เช่าพื้นที่ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่กองทุนรวม และ/หรือมีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนด หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด รายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในแต่ละเดือนจะลดลงซึ่งจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี โดยปกติผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะชำระเงินประกันการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมจำนวน 3 - 6 เดือน เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และกองทุนรวมจะคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีกรณีต่อสัญญาเช่าอีก โดยผู้เช่าไม่ค้างชำระเงินหรือหนี้สินใดๆ ตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่กองทุนรวมจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินนั้น และหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยินยอมให้กองทุนรวมริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระ และ/หรือมอบให้แก่กองทุนรวม ดังนั้น การเก็บเงินประกันการเช่าและแนวทางในการบริหารสัญญาดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถบริหารความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่า บอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด กองทุนรวมอาจจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในจำนวนที่สูงกว่าเดิม

2.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ของผู้ใช้บริการอยู่เสมอ เพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างๆ เช่ามาเช่าพื้นที่ และเพื่อดำเนินการให้มีความต้องการใช้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตอย่างต่อเนื่อง

โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากแต่การปรับปรุงและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีความเสียหายหรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนแปลงระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีค่าใช้จ่ายสูง อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นย่อมส่งผลที่ดีในการประกอบการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในระยะยาว นอกจากนี้ (เว้นแต่การซ่อมบำรุงใหญ่อันเนื่องมาจากเหตุฉุกเฉิน) กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนแปลงระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ผู้ประกอบการร้านค้าและผู้ให้บริการต่าง ๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

2.7 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นในการดึงดูดผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยมีการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 52.65 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนดและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

2.8 ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าและทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเกี่ยวเนื่องกับการ

บริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้

ดังนั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทุนรวม เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากบริษัทจัดการ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจาก ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เป็นต้น

2.9 ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรือวงเงินเอาประกันภัยไม่พอกับความต้องการจัดทำประกันภัย) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันตามที่กองทุนเห็นว่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารซึ่งมีลักษณะการใช้งานที่ใกล้เคียงกันซึ่งได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักร อุปกรณ์ การประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย การประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยก่อการร้าย เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.10 ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่ากองทุนจะได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนสิทธิการเช่า การจัดทำประกันภัยต่างๆ การจัดทำสัญญาปล่อยเช่า เป็นต้น เนื่องจากธุรกิจของกองทุนจำเป็นต้องมีคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งในด้านของการเป็นผู้ให้บริการหรือรับบริการ ซึ่งกองทุนไม่สามารถรับประกันได้ว่าคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะสามารถดำเนินการใดๆ ตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.11 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยจากกำไรสุทธิในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือจากกำไรสะสม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีผลประกอบการขาดทุนในรอบปีใดรอบปีหนึ่ง ซึ่งอาจเกิดจากการดำเนินการของกองทุนรวมโดยตรง หรือจากปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศตกต่ำหรือการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามประมาณการ

2.12 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงหากกองทุนรวมดำเนินการกู้ยืมเงินอันเนื่องมาจากการระดมเงินที่อาจมีการปรับ เปลี่ยนขึ้นสูงตามสภาวะตลาด นอกจากนี้การชำระคืนเงินต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

3. ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยลงทุน

3.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย

หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีการซื้อขายในราคาที่สูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม

3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจ คาดหมายได้ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ นอกจากนี้ นักลงทุนควรพึงตระหนักด้วยว่ามาตรฐานบัญชีของกองทุนรวมมีลักษณะบางประการที่ แตกต่างจากมาตรฐานบัญชีของนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด อาทิ ไม่มีการตัด ค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่า เป็นต้น

กองทุนรวมไม่สามารถคาดหมายรายละเอียดของการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ การแก้ไข เปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือการเพิ่มความเข้มงวดในการปฏิบัติตาม มาตรฐานทางบัญชี และไม่สามารถประเมินผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมจาก กรณดังกล่าว รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่ากรณีดังกล่าวจะไม่เกิดผลกระทบต่อการเสนอรายงาน ฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

3.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

กองทุนรวมไม่สามารถคาดหมายกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบายและ/ หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้น ในอนาคต รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน

3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่ สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาด สภาพคล่องในการซื้อขาย

3.6 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่าย ทรัพย์สินหรือเลิกกองทุน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่า ทรัพย์สินฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะ ได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือมีการเลิกกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	เพดาน
▪ ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
▪ ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
▪ ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ ¹
▪ ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ ¹
▪ ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
▪ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษ	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพดาน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ไม่เกิน 5.00% ของ NAV ต่อปี
▪ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี**
▪ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี** ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในอัตราไม่เกิน 300,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
▪ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี**
▪ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี** ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง**
▪ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน - กรณีเสนอขายครั้งแรก - กรณีที่มีการเพิ่มทุน - กรณีอื่นๆ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เขตแดน
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน - ค่าคอมมิชชันในการจัดหาผู้เช่า และการบริหารจัดการผู้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่ 2) ในกรณีที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่กับผู้เช่ารายใหม่ 3) ในกรณีผู้เช่ารายวัน - ค่าธรรมเนียมพิเศษ - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม¹</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่ารายเดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> - อายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี ไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่ารายเดือน - อายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 3 ปี ไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่ารายเดือน - อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ไม่เกิน 1.5 เดือนของอัตราค่าเช่ารายเดือน <p>ไม่เกินร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่า</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 2.35 ต่อเดือนของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์¹</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า**</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย 	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย ^{1**}
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าธรรมเนียมตัวแทน 	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย ^{1**}
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิ 	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย ^{1**}
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน 	ไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้งต่อคน**
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม <ul style="list-style-type: none"> - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก <ol style="list-style-type: none"> 1) เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง 2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม 	<p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 4,000,000 บาท**</p> <p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 4,000,000 บาทต่อครั้ง**</p> <p>ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปีบัญชี**</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ : ¹ สำหรับค่าธรรมเนียมที่ปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บ จะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

² รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้าย่อย หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

- ³ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- ⁴ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามที่เป็นและเหมาะสม โดยได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการให้มีการจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวและผู้จัดจำหน่าย/ตัวแทนเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามจำนวนที่จ่ายจริง เพื่อประโยชน์ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่ายต่อครั้ง เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดจำหน่าย/ตัวแทนในการเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนต่างประเทศ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายของต่างประเทศ ค่าใช้จ่ายดำเนินงานของที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายดำเนินการนำเสนอข้อมูลต่อนักลงทุนสถาบันทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงค่าจัดทำและจัดส่งเอกสาร ค่าสถานที่ ค่าเดินทาง และค่าที่พัก ค่าใช้จ่ายดำเนินการเพื่อสอบถามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุน เป็นต้น
- ** เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดที่นางเองเดียวกัน
- *** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

คำเตือน / ข้อแนะนำ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พิวเจอร์พาร์ครัง ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พิวเจอร์พาร์ครัง ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
- บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ภาคผนวก

ภาพรวมตลาดธุรกิจค้าปลีก โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมตลาดค้าปลีก โดย บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



ภาพรวมตลาดธุรกิจค้าปลีก

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จำแนกประเภทธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็น 7 ประเภทตามขนาด ลักษณะ ประเภทสินค้า และระดับราคา รูปแบบของธุรกิจค้าปลีกแบบต่างๆ รองรับความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละสถานที่ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือ ที่ดินที่ว่าง พื้นที่ในห้าง รวมถึงโอกาสในการลงทุน ปัจจัยดังกล่าวสามารถแบ่งธุรกิจค้าปลีกออกเป็น 7 ประเภท ดังต่อไปนี้

1. **ศูนย์การค้า** เป็นอาคารขนาดใหญ่ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีกหลากหลายประเภท โดยมีการวางทางเดินเพื่อเชื่อมต่อกัน เพื่อความสะดวก ศูนย์การค้าจะประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โดยส่วนใหญ่ ศูนย์การค้ามักมีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ นำเสนอสินค้าหลากหลาย และมักตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองหรือรอบๆ ใจกลางเมือง
2. **ห้างสรรพสินค้า** เป็นธุรกิจค้าปลีกที่นำเสนอสินค้าหลากหลายประเภท โดยปกติห้างสรรพสินค้ามักจะขายสินค้าอุปโภคบริโภค สินค้าตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือสินค้าจากอุตสาหกรรมหนัก เช่น สีทาบ้าน สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ เครื่องสำอาง ตลอดจนสินค้าเล็กๆ เช่น กล้องถ่ายภาพ วิทยุ และเครื่องประดับ เสื้อผ้า ของเล่น อุปกรณ์กีฬา เป็นต้น ห้างสรรพสินค้าโดยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ และนำเสนอสินค้าหลากหลาย มักตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองหรือในบริเวณรอบๆ ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าอาจมีสถานะเป็นทั้งผู้เช่าและผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีก
3. **ไฮเปอร์มาร์เก็ต** เป็นธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีการเชื่อมรวมห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตไว้ด้วยกัน ในห้าง ดังนั้น ไฮเปอร์มาร์เก็ตจึงเป็นธุรกิจค้าปลีกที่มีขนาดใหญ่ประกอบด้วยสินค้าหลากหลาย ทั้งสินค้าบริโภคและสินค้าอุปโภค โดยธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้จัดเตรียมสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ไฮเปอร์มาร์เก็ตโดยทั่วไปมีรูปแบบทางธุรกิจที่เน้นด้านปริมาณ ดังนั้นผลกำไรที่ได้รับค่อนข้างน้อย เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ดังจะเห็นได้จากเทสโก้ โลตัสซึ่งใช้พื้นที่ตั้งแต่ 6,000 - 30,000 ตารางเมตร ส่วนคาร์ฟูร์ ใช้พื้นที่ตั้งแต่ 8,500 - 10,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับสินค้าจำนวนมากเพื่อจำหน่ายแก่ผู้บริโภค ไฮเปอร์มาร์เก็ต ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งในบริเวณชานเมือง เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงของรถยนต์

คอมมิวนิตีมอลล์ เป็นรูปแบบการแข่งขันแบบใหม่ของธุรกิจค้าปลีก ที่มีการปรับแต่งให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตของคนส่วนใหญ่ เนื่องจากผู้บริโภคมีความต้องการซื้อสินค้าในสถานที่ที่มีสินค้าครบถ้วนและตั้งอยู่ใกล้บ้าน คอมมิวนิตีมอลล์เป็นธุรกิจค้าปลีกที่พื้นที่ร้านค้าปล่อยเช่าได้อย่างง่ายดาย ทั้งนี้ เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึงของลูกค้า โดยขับรถยนต์จากบ้านเพียง 2 - 5 นาที

Knight Frank



4. โดยห้างประเภทนี้มีรูปแบบที่สบายๆ โดยมีสินค้าพร้อม ลูกค้าสามารถดื่มกาแฟ รับประทานอาหารของว่าง หรือรับประทานอาหารเย็นในบรรยากาศแบบพักผ่อน
5. **สเปคเซียลตี้ สโตร์** เป็นรูปแบบธุรกิจค้าปลีกที่ประกอบด้วยสินค้ากลุ่มหนึ่งกลุ่มใด หากแต่ความีหลายหมวดหมู่ โดยที่ร้านค้าประเภทนี้จะมีสินค้ากักตุนไว้เป็นจำนวนมาก และหลายประเภท และผู้ประกอบการที่มีความชำนาญในการให้บริการ นโยบายด้านราคาโดยทั่วไปจะอยู่ในระดับราคากลางถึงระดับราคาสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบและผู้ประกอบการ ธุรกิจค้าปลีกรูปแบบนี้มีหลายแบบ กล่าวคือ รูปแบบการที่เจ้าของดำเนินการเอง หรือรูปแบบเครือข่ายโดยที่มีชื่อได้เปรียบในการซื้อสินค้าจำนวนมากและมีคลังเก็บสินค้า ความหลากหลายของสินค้าสามารถสร้างความแตกต่างระหว่างธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้กับห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ต
6. **เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์** โดยทั่วไปประกอบด้วยส่วนที่สร้างความบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ ร้านค้า และร้านอาหาร เป็นต้น
7. **ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน** เป็นธุรกิจค้าปลีกที่เกิดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานบริษัทที่ทำงานในอาคารสำนักงานนั้นๆ หรือผู้พักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยรวม เช่น โครงการอาคารชุด หรือบ้านจัดสรร ประเภทธุรกิจนี้ในอาคารสำนักงานหรืออาคารที่พักอาศัยรวม โดยส่วนมากได้แก่ ร้านอาหาร ร้านซักแห้ง มินิมาร์ท ซูเปอร์มาร์เก็ต และอื่นๆ ซึ่งในปัจจุบันรูปแบบธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารที่พักอาศัย เช่น อาคารคอนโดมิเนียม และโรงแรม

อุปทานธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จำแนกประเภทธุรกิจค้าปลีกตามสถานที่ตั้งเพื่อสะดวกในการวิเคราะห์หรือออกเป็น 3 เขต อันได้แก่

• บริเวณกลางใจเมือง

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มคนไทย นักท่องเที่ยว รวมถึงชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพฯ บริเวณดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ถนนเพลินจิต ถนนวิฑู ถนนพระราม 1 ถนนพญาไท ถนนสาทร ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ถนนเพชรบุรี มุ่งหน้าไปแยกคลองตันถึงบริเวณท้ายซอยสุขุมวิท 39 บริเวณสุขุมวิท ตั้งแต่ซอย 1 ถึงซอย 39 และสุขุมวิทขาเข้าตั้งแต่ซอย 2 ถึงซอย 26 รวมทั้งถนนพระราม 4 ซึ่งเริ่มตั้งแต่บริเวณด้านท้ายซอยสุขุมวิท ซอย 26 ถึงสี่แยกพญาไท

Knight Frank



- **บริเวณรอบใจกลางเมือง**

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ค่อนข้างสะดวกเนื่องจากตั้งอยู่ในเขตที่פקอาศัยทำให้การจราจรไม่หนาแน่น อยู่รอบนอกบริเวณใจกลางเมือง กล่าวคือ ถนนสุขุมวิท เริ่มต้นจากซอย 39 ถึงซอย 71 ถนนเพชรบุรี เริ่มต้นจากท้ายซอยสุขุมวิท 39 ไปถึงแยกคลองตัน ถนนรามคำแหงถึงแยกลำสาลี ถนนพระรามที่ 9 ถนนวิภาวดีรังสิตไปถึงแยกหลักสี่ ถนนราชวิถี ถนนกรุงเกษม ถนนเจริญกรุง ผ่านแม่น้ำเจ้าพระยาไปยังถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนรัชดา ท่าพระ ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ช่วงต้นของถนนบรมราชชนนี ถนนอิสรภาพ ถนนสิรินธร นอกจากนี้ยังรวมถึงบริเวณถนนราชมิวลาธรชนครินทร์ ถนนพระราม 3 ถนนพระราม 4 จากแยกซอยสุขุมวิท 26 ไปยังแยกซอยสุขุมวิท 46/1

- **บริเวณชอปรุงเทพมหานคร**

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่เป็นชอปรของกรุงเทพฯ เป็นบริเวณที่หนาแน่นไปด้วยโครงการบ้านจัดสรร อีกทั้งเป็นบริเวณที่เข้าถึงบริเวณใจกลางเมืองได้สะดวก ซึ่งบริเวณชอปรนอกกรุงเทพมหานครสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ส่วนย่อย ดังนี้

บริเวณฝั่งเหนือ เริ่มต้นที่ถนนวิภาวดีรังสิต จากแยกหลักสี่ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนเกษตรนวมินทร์ ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนรัตนาธิเบศร์ ไปบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาทางฝั่งตะวันตก

บริเวณฝั่งตะวันออก เริ่มต้นที่สุขุมวิท ซอย 71 ไปยังถนนบางนาตราด ศรีนครินทร์ สำโรง เทพารักษ์ และสุขาภิบาล 1, 2 และ 3

บริเวณฝั่งตะวันตก ประกอบด้วยถนนราษฎร์บูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนประชาอุทิศ ถนนพระราม 2 ถนนราชพฤกษ์ และถนนเพชรเกษม

cupทานธุรกิจค้าปลีก ณ ปลายปี พ.ศ. 2554 มีจำนวน 5,506,642 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทศูนย์การค้า มีจำนวนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,352,165 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และคอมมิวนิตีมอลล์ ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ 679,950 ตารางเมตร และ 501,615 ตารางเมตรตามลำดับ



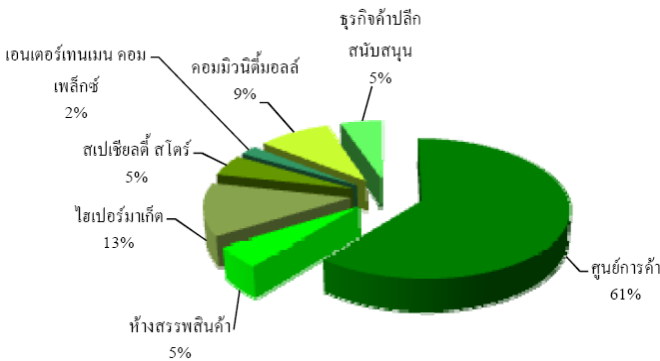
สถานที่ตั้ง	บริเวณใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณรอบ ใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร (ตารางเมตร)			รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)
			เหนือ	ตะวันออก	ตะวันตก	
ประเภทธุรกิจค้าปลีก						
ศูนย์การค้า	980,230	872,472	659,545	164,190	675,728	3,352,165
ห้างสรรพสินค้า	58,000	231,842	0	0	0	289,842
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	40,000	184,450	185,500	140,000	130,000	679,950
สเปเชียลตี้ สโตร์	4,300	60,000	72,000	61,000	77,500	274,800
เอนเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์	0	74,200	25,748	10,000	12,000	121,948
คอมมูนิตีมอลล์	61,840	130,361	112,054	112,767	84,593	501,615
ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน	189,925	63,745	0	0	32,652	286,322
รวม (ตารางเมตร)	1,334,295	1,617,070	1,054,847	487,957	1,012,473	5,506,642

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

• **อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามประเภท**

อุปทานธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้ามีสัดส่วนถึงร้อยละ 61 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และคอมมูนิตีมอลล์ มีสัดส่วนร้อยละ 13 และ 9 ของอุปทานทั้งหมด ตามลำดับ ไคฟัสโตล์คอมมูนิตีมอลล์ ได้กลายเป็นวัสดุที่ติดปากของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้ในกรุงเทพฯ ซึ่งมักตั้งอยู่ในย่านชุมชนต่างๆ

อุปทานธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

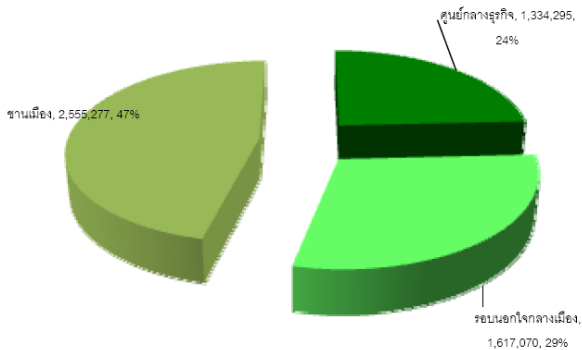


- **อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามสถานที่ตั้ง**

อุปทานโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณขอบของกรุงเทพมหานคร จำนวน 2,555,277 ตารางเมตร บริเวณรอบใจกลางเมืองมีประมาณ 1,617,070 ตารางเมตร และบริเวณใจกลางเมืองประมาณ 1,334,295 ตารางเมตร

ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเริ่มทำการพัฒนาโครงการในบริเวณขอบของกรุงเทพมหานคร ด้านฝั่งตะวันออก อันเนื่องมาจากกาขยายตัวของเมือง อีกทั้งการเปิดให้บริการของสนามบินนานาชาติ ซึ่งสามารถเห็นได้ว่าธุรกิจค้าปลีกเริ่มเปิดตัวในบริเวณด้านนี้เพิ่มขึ้นและจะขยายตัวมากขึ้นในอนาคต

อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2554



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

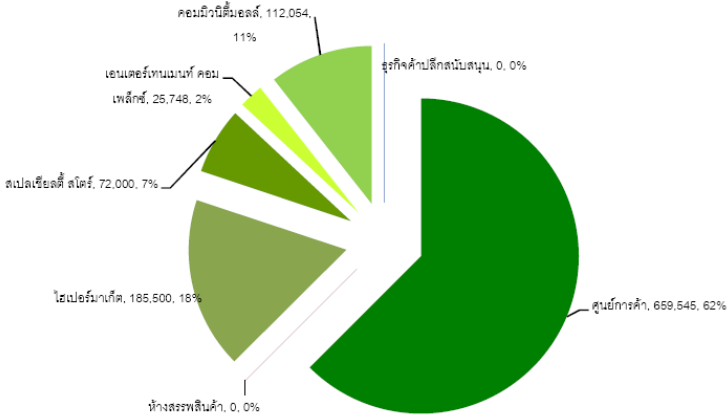
อุปทานธุรกิจค้าปลีกในบริเวณชานเมืองทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

อุปทานธุรกิจค้าปลีกบริเวณชานเมืองทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ณ ปลายปี พ.ศ. 2554 มีจำนวน 1,054,847 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทศูนย์การค้า มีจำนวนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 659,545 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และคอมมิวนิตีมอลล์ ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ 185,500 ตารางเมตร และ 112,054 ตารางเมตร ตามลำดับ



อุปทานพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามรูปแบบธุรกิจค้าปลีก ณ ปลายปี พ.ศ. 2554



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

บริเวณชานเมืองทางตอนเหนือเป็นบริเวณที่มีโครงการที่พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ในขณะที่ปัจจุบันยังมีโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างก่อสร้างและสร้างเสร็จเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้การย้ายศูนย์ราชการแห่งใหม่ไปในบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งอยู่บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครยังทำให้มีจำนวนผู้ทำงานเป็นจำนวนมาก ดังนั้น บริเวณนี้จึงเป็นบริเวณที่มีจำนวนประชากรค่อนข้างสูง หากแต่กำลังซื้ออาจจะไม่สูงเมื่อเทียบกับบริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออก แบรินด์ต่างๆ แรงขายยสาขานี้เนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง โดยระบบขนส่งมวลชนของรัฐมีการพัฒนาทำให้คนเริ่มย้ายถิ่นฐานไปอยู่บริเวณชานเมืองเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากบริเวณในเมืองค่อนข้างหนาแน่น นอกจากนี้แหล่งงานที่มีการย้ายที่ทำการได้ย้ายออกไปบริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ทำให้ประชากรได้กระจายตัวออกนอกบริเวณชานเมือง นอกจากนี้ค่าครองชีพที่ค่อนข้างสูง ค่าน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้คนนิยมซื้อสินค้าและบริการใกล้ที่พักอาศัย



อัตราการครอบครองพื้นที่

- บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ทางตอนเหนือ

ถึงแม้ว่าบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีจำนวนอุปทานสูงที่สุด หากแต่อัตราการครอบครองพื้นที่ในบริเวณนี้อยู่ในระดับสูงกล่าวคือ ร้อยละ 96

อัตราการพื้นที่ว่างของธุรกิจค้าปลีกในบริเวณชานนอกกรุงเทพมหานครจำแนกตามประเภท

ประเภทธุรกิจค้าปลีก	อุปทาน (ตรม.)	จำนวนการใช้พื้นที่ (ตรม.)	อัตราพื้นที่ว่าง
ศูนย์การค้า	659,545	627,330	4.9%
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	185,500	179,935	3%
สเปเชียลตี้ สโตร์	72,000	70,560	2%
เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	25,748	25,308	2%
คอมมิวนิตีมอลล์	112,054	106,608	4.8%
ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน	0	0	0%
รวม (ตารางเมตร)	1,054,847	1,009,741	4%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่า

อัตราเฉลี่ยของราคาค่าเช่าในธุรกิจค้าปลีกค่อนข้างเท่ากันในแง่ของสถานที่ตั้ง ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกสามารถคิดอัตราค่าเช่าที่สูงในพื้นที่ที่มีจำนวนคนเดินมากที่สุด อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในบริเวณใจกลางเมืองอยู่ระหว่าง 1,500 ถึง 3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในเขตรอบกลางใจเมืองมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,400 ถึง 2,800 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 750 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่ชั้นล่างจะได้ค่าเช่าที่ดีที่สุด อยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน



อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามสถานที่ตั้ง

สถานที่ตั้ง	ชั้น G	ชั้นสูงขึ้นไป
	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย บาท / ตร.ม. / เดือน	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย บาท / ตร.ม. / เดือน
บริเวณขอบกรุงเทพมหานคร	1,000 – 1,500	750-1,200

* อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอ้างอิงพื้นที่ในชั้น 1 ของอาคาร สำหรับพื้นที่ร้านค้าโดยเฉลี่ยที่ 50 ตารางเมตร

** อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นมาตรฐานของร้านค้าหรือแบรนด์ที่มีประสิทธิภาพ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี พ.ศ. 2555

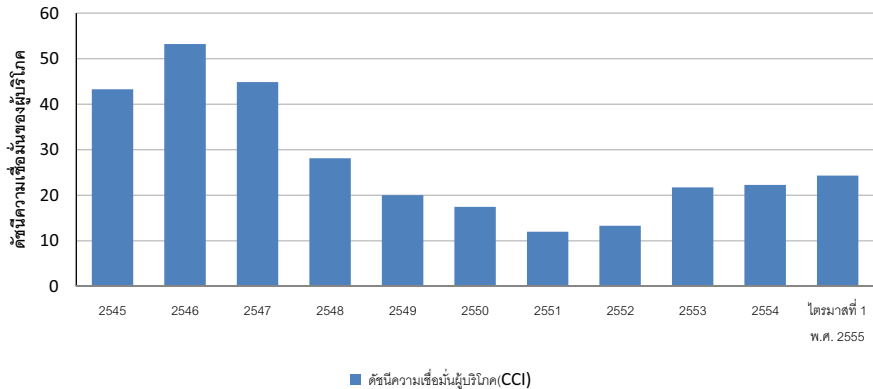
อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยอุปสงค์ต้องเพิ่มขึ้นด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับการกระจายตัวของประชากรออกไปบริเวณต่างๆ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจค้าปลีกประเภทอาหาร และสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ยังสามารถที่จะขยายตัวได้ หากแต่ธุรกิจค้าปลีกประเภทสินค้าฟุ่มเฟือยอาจประสบปัญหา เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ผู้คนจับจ่ายน้อยลง ศูนย์การค้าที่ขายสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตจึงไม่ได้รับความกระทบจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย ถึงแม้ว่ามีปัจจัยลบ แต่ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกยังดำเนินการขยายสาขาใน 12 เดือนที่ผ่านมา อัตราการเติบโตอย่างรวดเร็ว เห็นได้ชัดในบางธุรกิจ โดยเฉพาะคอมมิวนิตีมอลล์ และร้านสะดวกซื้อ

แนวโน้มในอนาคตของธุรกิจค้าปลีกและผู้ประกอบการมีแนวโน้มในการพัฒนาคอมมิวนิตีมอลล์ในบริเวณรอบนอก ใจกลางเมืองและบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ดังจะเห็นได้จากจำนวนอุปทานที่เพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมาจากปัจจัยหลักในด้านราคาที่ดิน และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงมานิยมซื้อสินค้าและบริการใกล้บ้าน ซึ่งบริเวณที่มีการพัฒนามากที่สุด ได้แก่ บริเวณขอบของกรุงเทพมหานคร รองลงมาคือ บริเวณใจกลางเมืองที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า หรือสถานีรถไฟใต้ดิน

ภาพรวมตลาดค้าปลีก

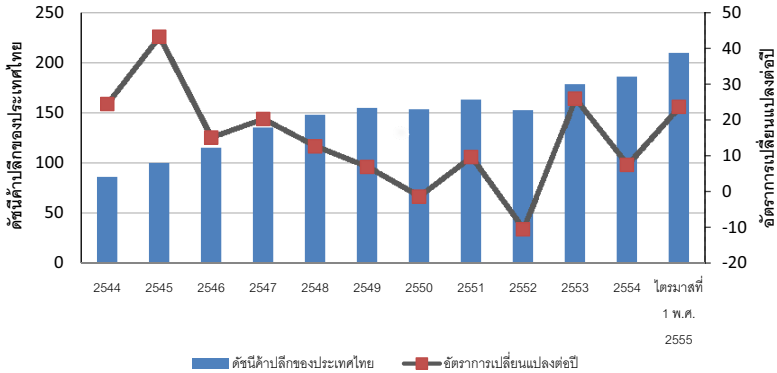
จากสถานะการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4 ของปี 2554 ที่ผ่านมา ธุรกิจค้าปลีกได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวโดยมีศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าบางแห่งได้ปิดทำการ เช่น ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และศูนย์การค้า 3 แห่งของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า รามอินทราและลาดพร้าว จากเหตุอุทกภัยดังกล่าวมีผลให้การผลิตรายได้ของภาคค้าปลีกได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกระจายสินค้าจำนวนมากได้รับความเสียหายหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ทำให้สินค้าเพื่อการบริโภคขาดแคลน จากเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทำให้ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sales Index) ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 มีอัตราลดลง 10.19% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปี 2553 ซึ่งสอดคล้องกับดัชนีเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index : CCI) ที่ลดลงจากค่าเฉลี่ยของไตรมาสที่ 4 ในปี 2553 ที่ระดับ 24.43 มาอยู่ที่ระดับ 21.17 ในปี 2554 ซึ่งแสดงถึงการจับจ่ายใช้สอยของภาคประชาชนที่ลดลงในสภาวะดังกล่าว

แผนภูมิที่ 1 ค่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค(CCI) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึง ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555



ที่มา : สำนักดัชนีธุรกิจการค้า

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีค่าปลีกของไทยตั้งแต่ปี 2544 ถึง ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555



หมายเหตุ : ดัชนีการค่าปลีก ปี 2545 = 100

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตามหลังจากเหตุการณ์วิกฤตน้ำท่วมใหญ่ที่ผ่านมาในปี 2554 ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละรายมีการปรับตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบกับนโยบายเพิ่มรายได้ของภาครัฐและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคกลับมาฟื้นตัวดีขึ้น โดยจะเห็นได้จาก ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2555 มีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยจากระดับที่ 21.17 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 เป็น 24.33 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 14.96 ในขณะที่ ดัชนีการค้าปลีกก็มีการปรับตัวสูงขึ้นด้วยเช่นกัน โดยในไตรมาส 1 ของปี 2555 มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.20 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ในปี 2554 อย่างไรก็ตามถ้าทำการเปรียบเทียบทั้ง 2 ตัวชี้วัดในช่วงเวลาเดียวกันในไตรมาส 1 ของปี 2554 จะพบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.98 ในขณะที่ดัชนีการค้าปลีกมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.03 ซึ่งตัวชี้วัดดังกล่าวได้สอดคล้องกับนโยบายการเพิ่มรายได้ของภาครัฐที่เริ่มส่งผลอย่างเป็นรูปธรรม โดยมีปัจจัยสนับสนุนของภาครัฐที่ทำให้ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2555 มีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ดี ดังนี้

- 1) การประกันราคาสินค้าเกษตรของภาครัฐจะส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้เพิ่มขึ้นและเป็นแรงผลักดันให้การใช้จ่ายและกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภคมีมากขึ้น
- 2) การปรับขึ้นเงินเดือนของทางราชการจะส่งผลให้มีการใช้จ่ายซื้อสินค้าคงทนเพิ่มขึ้น
- 3) ผู้บริโภคได้มีการใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสินค้าคงทนและเครื่องทน อันเนื่องมาจากความต้องการเพื่อซ่อมแซมและใช้ทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์อุทกภัย
- 4) การท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่ขยายตัวโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากเอเชีย ซึ่งจะผลักดันให้ธุรกิจค้าปลีกเติบโตได้ดี
- 5) นโยบายลดค่าครองชีพของภาครัฐและการชะลอการปรับขึ้นราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งคาดว่าจะเป็นการกระตุ้นกำลังซื้อ

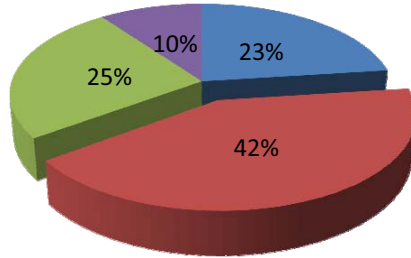
แม้ว่าสัญญาณการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกจะดีแต่ผู้ประกอบการค้าปลีกควรระวังปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้แก่

- 1) ปัญหาเรื่องค่าครองชีพที่จะต้องวางแผนรับมือ
- 2) ปัญหาอุทกภัยนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังคงสร้างความกังวลให้กับผู้บริโภคและผู้ประกอบการค้าปลีก
- 3) ปัญหาวิกฤตหนี้ ยูโรโซนที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจค้าปลีก
- 4) สถานการณ์ทางการเมืองที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีก

ปัจจุบันธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีพื้นที่ขายรวมทั้งหมด
ประมาณ 5,700,000 ตร.ม. โดยแบ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังนี้

- Department Store (23%)
- Shopping Center (42%)
- Hyper Market (25%)
- Community Mall (10%)



จากการสำรวจพื้นที่รวมของตลาดพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 1 ปี 2555 พบว่ามีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 5,700,000 ตารางเมตร ซึ่งประมาณร้อยละ 42 เป็นพื้นที่บริการประเภท ศูนย์การค้าและประมาณร้อยละ 25 จะเป็นประเภทร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ เช่น Big-C, Makro และ Lotus ในขณะที่อีกประมาณร้อยละ 23 จะเป็นประเภทห้างสรรพสินค้า (Department Store) และที่เหลืออีกประมาณ 10% จะเป็นประเภท Community Mall ศูนย์การค้าชุมชน

สำหรับด้านอุปทานของธุรกิจค้าปลีก ณ ไตรมาส 1 ปี 2555 นั้นมีเพียงโครงการเดียวที่แล้วเสร็จพื้นที่ประมาณ 3,200 ตารางเมตร ประมาณว่า ณ ปี 2555 จะมีอุปทานเข้าในตลาดทั้งสิ้น 340,000 ตารางเมตร และประมาณ 162,000 ตารางเมตร จะเปิดตัวในไตรมาส 2 ของปี 2555 ดังนั้น ณ สิ้นปี 2555 คาดว่าจะมีพื้นที่ของตลาดค้าปลีกรวมทั้งสิ้นประมาณ 6,000,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวยังไม่นับรวมพื้นที่เพิ่มเติมจากศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า และศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ เป็นต้น

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าของพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ใจกลางเมืองจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2554 ซึ่งเป็นผลมาจากดัชนีค้าปลีกที่มีการเติบโตเพิ่มขึ้นและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเริ่มกลับมา สำหรับพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ชานเมืองอัตราค่าเช่าจะค่อนข้างทรงตัวยังคงไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก

อัตราการใช้พื้นที่

ณ ไตรมาส 4 ที่ผ่านมา ช่วงไตรมาสสุดท้ายที่เกิดเหตุการณ์อุทกภัยร้ายแรง แต่ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ โครงการศูนย์การค้าของกองทุนทั้ง 3 แห่ง พบว่ามีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณ 95% สำหรับในไตรมาส 1 ปี 2555 นั้น อัตราการใช้พื้นที่ยังคงมีการปรับตัวสูงขึ้นเป็น 97% หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 2.1% ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ที่มีมากขึ้นจากการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก



 **บลจ.บัวหลวง**
มิตรแท้ตลอดเส้นทางลงทุน

175 อาคารสารคดีตาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996

www.bblam.co.th