

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี



เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

โดย



1 กรกฎาคม 2569

DM123/2026

1 กรกฎาคม 2569

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
2) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
3) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
4) ข้อมูลโดยสรุปของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง:

- มติคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569
- สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569
- สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569
- งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
- งบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
- เงื่อนไขเบื้องต้นสำหรับวงเงินสินเชื่อระยะยาวเพื่อการเข้าซื้อสินทรัพย์ของ FUTURERT จากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และธนาคารพาณิชย์อีก 2 แห่ง
- ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- เอกสารและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

คำนิยาม

คำเต็ม	คำนิยาม
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี	: กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ FUTURERT หรือ FUTURERT
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	: บลจ.บัวหลวง หรือ บริษัทฯ หรือ BBLAM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	: รังสิตพลาซ่า หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือ RSP
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: บลจ.กรุงไทย หรือ ทรัสต์ หรือ KTAM
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	: BBL
บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แอแนจเม้นท์ จำกัด	: Discover หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA
การกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว	: การเข้าทำรายการ
(1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584	: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
(2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่าได้รับสิทธิคงเหลือ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584	
(3) สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร ประกอบด้วย	: ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
(1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่า	
(2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 357 ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก	
ร่างสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติมระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี	: ร่างสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
ร่างสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี	: ร่างสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

คำเต็ม	คำนิยาม
สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า	: เรียกรวมว่า “สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”
สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด	: สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ร่างสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี	: ร่างสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า
สรุปข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้นจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และอีก 2 ราย	: เงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น หรือ Indicative Term Sheet
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	: NAV
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value)	: TAV
อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต้น (Minimum Loan Rate)	: MLR
อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นของตลาดการเงินไทย (Thai Overnight Repurchase Rate)	: THOR
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC

สารบัญ

คำนิยาม 3

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)..... 6

ที่มาของรายการ (Background of the Transactions)..... 8

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) 15

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 21

1.1 ลักษณะของรายการ 21

1.2 วันที่เกิดรายการ 22

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ 22

1.4 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์..... 23

1.5 ลักษณะทั่วไปของรายการ 23

1.6 เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน 23

1.7 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 24

1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 24

1.9 ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ..... 24

1.10 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา 24

1.11 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 24

1.12 โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ 31

1.13 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง 32

1.14 ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ 44

1.15 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ 44

1.16 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ 45

1.17 ความเห็นของทรัสต์ 45

2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ..... 47

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 47

2.2 ผลกระทบจากการเข้าทำรายการ 47

2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ 48

2.4 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 52

2.5 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก 54

3. ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ 55

3.1 ความเหมาะสมด้านอัตราดอกเบี้ยของการเข้าทำรายการ 55

3.2 ความเหมาะสมด้านเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ..... 58

4. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 65

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 79

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “Discover” หรือ “IFA”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“RSP”) และข้อมูลที่กองทรัสต์ ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะอื่นๆ ของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลจากการ สัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บน พื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือ ขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ และ
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หาก สถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
4. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างที่เกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน และสงครามบริเวณภูมิภาคตะวันออกกลาง โดยผลของสงครามทำให้ราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่า ไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการ เปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อ ต้นทุนขายและการให้บริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และ ความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ กองทรัสต์ได้ในอนาคต
5. รายงานฉบับนี้มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่ เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือหุ้น บริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ แต่อย่างใด
6. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำ หน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐาน ของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากกองทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ RSP รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็น ข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้น หาก ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมี นัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นในการทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่อาจจะเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ดังกล่าวเท่านั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรที่จะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่

เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการรวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษที่ไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทยให้ยึดถือต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ที่มาของรายการ (Background of the Transactions)

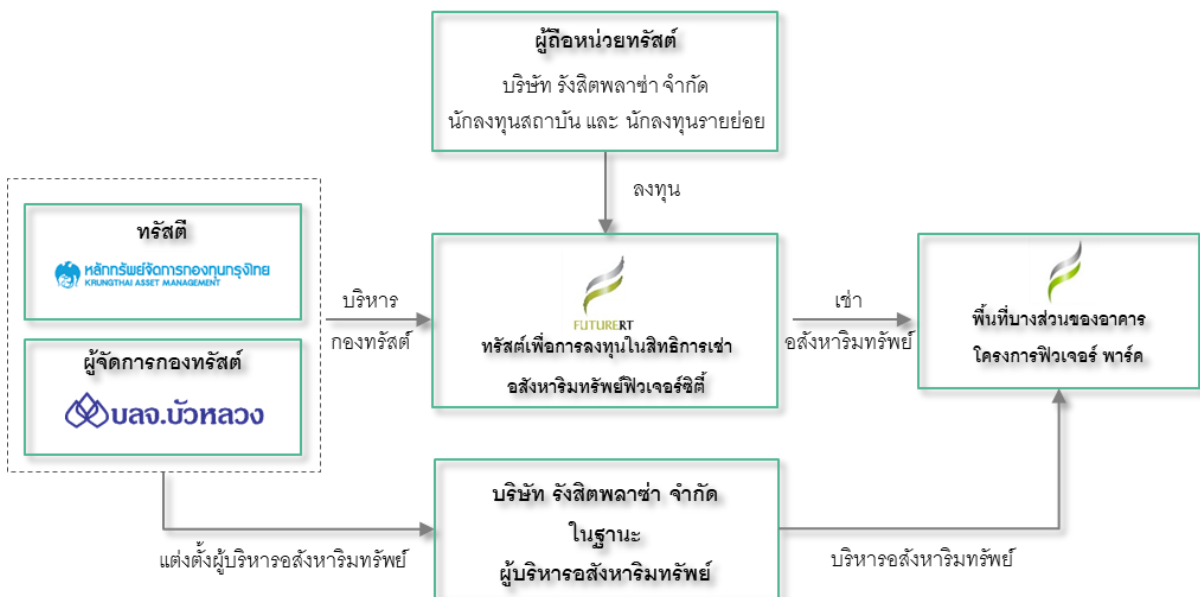
ตามที่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์ FUTURERT**” หรือ “**FUTURERT**”) ได้จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“**บลจ.กรุงไทย**” หรือ “**ทรัสต์**” หรือ “**KTAM**”) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“**บลจ.บัวหลวง**” หรือ “**บริษัทฯ**” หรือ “**BBLAM**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รังสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดการผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“**รังสิตพลาซ่า**” หรือ “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “**RSP**”)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่า
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 357 ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกดังกล่าวข้างต้น เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี 4 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (“**วันที่กองทรัสต์ลงทุน**”)¹ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 พร้อมด้วยสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ซึ่งจะได้อธิบายต่อไป)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้**

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใดส่วนหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT เป็นสำคัญ

เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวโดยนำออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่ แก่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับสิทธิ และผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

ในการนี้ รังสิตพลาซ่า ซึ่งจะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตาม สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า (รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) ได้เสนอให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Option to Extend the Lease) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) โดยเป็นสิทธิของกองทรัสต์ในการเลือกที่จะใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด (“**สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”)

¹ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนกันยายน 2569

เงื่อนไขของการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์มีระยะเวลาการใช้สิทธิ ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584 และมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระในปี 2585 ประมาณ 366 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 377 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 389 ล้านบาท โดยจะต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่ขยายออกไปเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับรังสิตพลาซ่า และกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถูกต้อง ครบถ้วน โดยเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้ารับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว รังสิตพลาซ่าจะเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ (Agreement to Grant Option to Extend the Lease) ซึ่งจะมีข้อกำหนดตามรายละเอียดข้างต้น และรายละเอียดอื่นใดที่กองทรัสต์และรังสิตพลาซ่าทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันต่อไป

ในการเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเสร็จสิ้น
- การได้ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้รังสิตพลาซ่าสามารถเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ และปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ได้
- เงื่อนไขอื่นใดที่รังสิตพลาซ่าและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิ (ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584) กองทรัสต์อาจใช้หรือไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้ เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม หรือปัจจัยอื่นใด ณ ขณะที่มีการพิจารณาใช้สิทธินั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าว ในการนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวแล้วเห็นสมควรให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรม การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะยังคงให้รังสิตพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่มีการขยายระยะเวลาออกไปต่อไปด้วย

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 2,810,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากรค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุน) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์จะมาจากการกู้ยืมเงินและ/หรือสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์

จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FUTURERT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้**

นอกจากนี้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (3) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

โดยในกรณีที่ผู้ให้กู้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวน

หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้** โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“**การเข้าทำรายการ**”) และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ FUTURERT ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน และเกี่ยวเนื่องกับหรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่จะตกลงกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาและข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และ

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

รวมทั้งเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00 – 12.00 น. ณ โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท ลักซ์ชิวรี คอลเล็คชั่น โฮเทล กรุงเทพมหานคร บอลรูม ชั้น 2 เลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ทั้งนี้ รายละเอียด

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 มีวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 ที่จะได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในครั้งนี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FUTURERT โดยวาระที่ 1 เป็นเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และมีเงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 ตามลำดับเป็นรายวาระ และจะมีการลงมติทีละวาระ

วาระที่ 1 และ วาระที่ 2 หรือ วาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น จะมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวาระที่ 1 และ วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 (อย่างน้อยวาระใดวาระหนึ่งของวาระที่ 2 และวาระที่ 3) เท่านั้น โดยที่:

- หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอมติวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอมติวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอีก
- หากวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทั้งสองวาระ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านี้ถูกยกเลิก

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 2 หรือวาระที่ 3 วาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ วาระที่ 2 หรือวาระที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะไม่ได้ถูกยกเลิกแต่อย่างใด

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

พร้อมกันนี้ บริษัทจึงกำหนดให้วันที่ 26 มิถุนายน 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date)

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “Discover”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการ (วาระที่ 3)

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณา และมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการรับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จากรังสิตพลาซ่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่า
- (2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 357 ตารางเมตร ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกดังกล่าวข้างต้น เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี 4 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (“วันที่กองทรัสต์ลงทุน”) ² จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 พร้อมด้วยสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

นอกจากนี้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามได้กล่าวไปข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการพิจารณารายละเอียดข้อเสนอสินเชื่อที่กองทรัสต์ต้องการเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (3) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนด

² กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนกันยายน 2569

เพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

โดยในกรณีให้ผู้กู้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้กู้ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้กู้ที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวรวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ วาระการพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 มิถุนายน 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ตลอดจนวิธีการกำหนดราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) ช่วยหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม
- 3) ช่วยลดภาระในการจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4) เงื่อนไขการกู้ยืมเงินอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

- 1) กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น
- 2) กองทรัสต์มีภาระผูกพันและข้อจำกัดตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้
- 3) กองทรัสต์มีภาระในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน
- 4) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- 2) ความเสี่ยงจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงจากการพึ่งพากระแสเงินสดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- 4) ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์
- 2) อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้
- 3) อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2) มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2) ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น
- 2) อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ

โดยสรุป เมื่อเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น กับ 1) อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคารพาณิชย์ และ 2) ข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยแพร่ต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ พบว่าอัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ต่ำที่สุดของธนาคารพาณิชย์ 10 อันดับแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ ยังอยู่ในเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 16.67 – 44.44 ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 55.56 – 83.33 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้

โดยภาพรวม จากการเปรียบเทียบข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีการบริหารงานอย่างเป็นอิสระ โดยต่อไปนี้จะเรียกว่าธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อเสนอของแต่ละสถาบันการเงินมีจุดเด่นและข้อควรพิจารณาที่แตกต่างกัน โดยข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีจุดเด่นในด้านระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวที่สุด (12 ปี) รวมถึงมีค่าธรรมเนียม Front End Fee อยู่ในระดับต่ำกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น ซึ่งอาจช่วยลดภาระต้นทุนในการจัดหาเงินทุนในช่วงเริ่มต้น และช่วยให้กองทรัสต์สามารถบริหารกระแสเงินสดและภาระการชำระคืนเงินต้นได้อย่างสอดคล้องกับลักษณะการสร้างรายได้ของทรัพย์สินในระยะยาวมากขึ้น นอกจากนี้ จากการประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานการใช้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ A กองทรัสต์จะมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 6.87 – 7.99 และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) อยู่ในช่วง 17.97 - 20.24 บาทต่อหน่วยสำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B มีจุดเด่นในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A อย่างไรก็ตาม ด้วยระยะเวลาเงินกู้ที่สั้นที่สุด (7 ปี) และมีโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นแบบชำระทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้ โดยพิจารณาตามประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกระแสเงินสดที่เหลืออยู่ภายหลังการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามนโยบายของกองทรัสต์ อาจไม่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินต้นคงค้างทั้งหมดภายในระยะเวลา 7 ปี ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องพึ่งพาการจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่หรือการรีไฟแนนซ์ในอนาคต ซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนจากสภาวะตลาดการเงิน ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย สภาพการแข่งขันของตลาดค่าปลิก และเงื่อนไขสินเชื่อในขณะนั้น นอกจากนี้ จากการประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานการใช้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ B กองทรัสต์จะมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 6.83 – 7.93 และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) อยู่ในช่วง 18.09 - 20.37 บาทต่อหน่วยสำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

ส่วนข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีจุดเด่นสำคัญในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ซึ่งอาจช่วยลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้มากที่สุดในช่วงอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม

ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A (10 ปี) จึงทำให้กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินต้นตลอดระยะเวลาเงินกู้ยืมในแต่ละปีสูงกว่าเมื่อเทียบกับข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งอาจก่อให้เกิดแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ จากการประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานการใช้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ C กองทรัสต์จะมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 6.82 – 7.89 และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) อยู่ในช่วง 18.32 – 20.60 บาทต่อหน่วยสำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นอกจากนี้ ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของการเข้าทำรายการ อยู่ในเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 50.00 - 96.67 ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 3.33 – 50.00 ที่มีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งกำหนดระยะเวลาเงินกู้ 12 ปี พบว่าระยะเวลาเงินกู้ดังกล่าวยาวนานกว่าธุรกรรมส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ประมาณร้อยละ 96.67 ที่มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A โดยข้อเสนอที่มีระยะเวลาเงินกู้ยาวจะช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว

และจากผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง เมื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนภายใต้เงื่อนไขเงินกู้ของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ผลลัพธ์ที่ได้ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดย IRR สำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือนอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 6.82 – 6.87 ในกรณีต่ำ และร้อยละ 7.89 – 7.99 ในกรณีสูง ขณะที่ DPU อยู่ในช่วงประมาณ 17.97 – 18.32 บาทต่อหน่วย ในกรณีต่ำ และ 20.24 – 20.60 บาทต่อหน่วย ในกรณีสูง ซึ่งห่างกันร้อยละ 1.76 – 1.98 สะท้อนให้เห็นว่าเงื่อนไขทางการเงินของแต่ละสถาบันการเงิน แม้จะมีความแตกต่างกันในรายละเอียด เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น และค่าธรรมเนียม แต่ไม่ได้ส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมของกองทรัสต์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

จากการวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการที่อาจถือเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ ตลอดจนผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ไว้ก่อนในขณะที่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยง โดยยึดหลักผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วย เป็นแนวทางที่มีความเหมาะสม เนื่องจากจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน และเพิ่มทางเลือกในการกู้ยืมเงิน อันอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ หากในอนาคตกองทรัสต์สามารถเจรจาและได้รับข้อเสนอทางการเงินสำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อรองรับการเข้าทำรายการดังกล่าวจากแหล่งเงินทุนใดๆ (ไม่จำกัดเฉพาะธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 แห่งที่ระบุไว้ในรายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

เงินอิสระฉบับนี้) โดยมีอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขสำคัญอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาและดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมสำหรับการเข้าทำรายการ ภายใต้เงื่อนไขที่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ และเงื่อนไขดังกล่าวด้อยกว่าหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเรื่องดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ต้องพิจารณาและคัดเลือกแหล่งเงินทุนโดยยึดประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยต้องพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้ให้กู้แต่ละรายอย่างรอบด้าน ทั้งในด้านอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนทางการเงิน ค่าธรรมเนียม ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น จำนวนเงินที่ต้องชำระคืนในแต่ละงวด เงื่อนไขการกู้ยืม ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนภายในของกองทรัสต์ ความสม่ำเสมอของการจ่ายผลตอบแทน กระแสเงินสดหลังการชำระหนี้ ความสามารถในการรองรับภาระหนี้ และความเสี่ยงในอนาคตจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุน (เนื่องจากโดยทั่วไปผู้ที่ลงทุนในหน่วยทรัสต์ส่วนใหญ่สามารถรับความเสี่ยงได้น้อยกว่าผู้ที่ลงทุนในหุ้น) เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดหาเงินทุนดังกล่าวมีความเหมาะสม เป็นธรรม เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกอื่นที่มีอยู่ในตลาด

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การขออนุมัติให้กองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาเงินทุนและสนับสนุนความคล่องตัวในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงควรพิจารณาลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 ลักษณะของรายการ

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระที่ 1 ของการประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (3) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัท อาจพิจารณา กำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่ผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

โดยในกรณีที่ผู้ให้กู้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ



1.2 วันที่เกิดรายการ

การทำรายการจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) โดยถือหุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1.4 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์อาจจะกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

1.5 ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

1.6 เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FUTURERT ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจรวมถึง (1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ (3) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

1.7 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การกู้ยืมเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ยและการชำระดอกเบี้ยจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้

การกู้ยืมเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ FUTURERT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) สำหรับค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากอัตราที่เรียกเก็บจากผู้กู้หรือผู้รับบริการรายอื่นในลักษณะเดียวกัน

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ FUTURERT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยพิจารณาองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม และเงื่อนไขการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย เป็นต้น

1.9 ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นตามที่ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีเงินกู้ยืมกับธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ๆ อีกทั้งการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งช่วยรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

1.10 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้บริการทางการเงินแก่กองทรัสต์ เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารจัดการการเงินออนไลน์ (Cash Management) และเป็นหนึ่งในผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

1.11 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.11.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

พื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบไปด้วยพื้นที่ให้เช่า (Retail Shop) รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางในส่วนอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 357 ตารางเมตร โดยไม่ได้เช่าลงทุนในพื้นที่ส่วนอาคารโครงการ Zpell ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมี

ลักษณะเป็นห้องเช่าภายในโครงการที่มีขนาดพื้นที่ชัดเจน โดยกองทรัสต์จะลงทุนในพื้นที่ให้เช่าบางส่วนของชั้น B ถึง ชั้น 3 ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง จะประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ และพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ จะเป็นพื้นที่สำหรับผู้เช่าขนาดเล็ก (Kiosk) สำหรับพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จะเป็นพื้นที่ส่วนที่ไม่มีมีการปล่อยเช่าหรือจัดหาประโยชน์ เช่นพื้นที่ทางเดินในศูนย์การค้า เป็นต้น

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี			
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 31 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อาคารจอดรถภายนอกอาคาร 9 ชั้น และพื้นที่จอดรถด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 9,000 คัน (รังสิตพลาซ่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารข้างต้น)			
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้น ซึ่งได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับ รังสิตพลาซ่า) กองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว			
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รังสิตพลาซ่า			
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติม	รายละเอียด	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน^{1/} (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติม (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมทั้งหมด (ตารางเมตร)
	พื้นที่ให้เช่า (Retail Shop)	55,619	19,460	75,079
	- ชั้น B	9,957	4,044	14,001
	- ชั้น G	7,600	9,206	16,806
	- ชั้น 1	5,883	4,216	10,099
	- ชั้น 2	8,667	1,456	10,123
	- ชั้น 3	23,512	538	24,050
	พื้นที่ส่วนกลาง	49,994	357	50,351
	- พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้	11,642	161	11,803
	- พื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	38,352	196	38,548
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	67,261	19,621	86,882
รวมพื้นที่ทั้งหมด	105,613	19,817	125,430	
ระยะเวลาที่จะเช่าลงทุน	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี 4 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584			

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลพื้นที่เช่าของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569


1.11.2 ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผังแสดงเขตที่ตั้งของโครงการ



 บริเวณที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

 พื้นที่โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

 พื้นที่โครงการ Zpell

ภาพโครงการ



1.11.3 ลักษณะการบริหารจัดการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ เช่น ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และ ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ FUTURERT จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยไม่รวมสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ซึ่งรังสิตพลาซ่าจะยังคงเป็นผู้ให้บริการกับผู้เช่าต่อไป) เพื่อเข้าเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมี รังสิตพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURERT ต่อไป

1.11.4 ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม^{1/}

รายการ	ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)			
	2566	2567	2568	เดือน ม.ค. - เม.ย. 2569
รายได้ค่าเช่า	287.68	308.99	317.05	104.28
รายได้อื่น ^{2/}	6.86	7.25	7.50	2.57
รวมรายได้	294.54	316.24	324.55	106.85
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	19,083	19,083	19,083	19,621 ^{3/}
อัตราการใช้พื้นที่ (%) ^{4/}	98%	99%	98%	98%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	1,293	1,374	1,411	1,414 ^{5/}

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ารวมอาจไม่สอดคล้องกับผลรวมซึ่งคำนวณจากตัวเลขในตารางข้างต้นซึ่งเป็นผลมาจากการปัดทศนิยม
- 2/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 3/ มีการปรับปรุงพื้นที่เช่า ส่งผลให้มีพื้นที่เช่าเพิ่ม ขนาด 538 ตร.ม.
- 4/ อัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นงวดของปี 2566 2567 2568 และ วันที่ 30 เมษายน 2569
- 5/ ไม่พิจารณารวม พื้นที่เช่าเพิ่มเติม ขนาด 538 ตร.ม. ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าพื้นที่ค่าปลีกทั่วไป

1.11.5 ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำแนกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่เช่า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า ^{1/} (%)
พ.ศ. – ๒๕๖๙	10.1%
2570	43.9%
2571	37.0%
2572	9.0%
รวม	100.0%

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละของพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 เมษายน 2569

1.11.6 ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ลำดับ	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนของรายได้ ^{1/}
1	แฟชั่นและกีฬา	36.1%
2	อาหาร	18.0%
3	ความงาม	13.8%
4	ร้านทอง	8.7%
5	เครื่องสำอาง	5.7%
6	บริการ	3.7%
7	เทคโนโลยีสารสนเทศ	3.4%
8	อื่น ๆ	10.6%
รวม		100.0%

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละของรายได้ค่าเช่าสำหรับเดือน เมษายน 2569

1.11.7 ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก ของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้ค่าเช่าของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ^{1/} (%)	ประเภทธุรกิจ
1	MK Restaurant	3.5%	อาหาร
2	JD Sports	3.1%	แฟชั่นและกีฬา
3	AIIZ	3.0%	แฟชั่นและกีฬา
4	S'Rene	2.1%	ความงาม
5	Decathlon	2.0%	แฟชั่นและกีฬา
6	Skechers	2.0%	แฟชั่นและกีฬา
7	Sony Store	1.9%	เทคโนโลยีสารสนเทศ

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้ค่าเช่าของ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ^{1/} (%)	ประเภทธุรกิจ
8	Pornkasem Clinic	1.8%	ความงาม
9	Uniqlo	1.8%	แฟชั่น
10	Fuji	1.7%	อาหาร
รวม		22.9%	

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละของรายได้ค่าเช่าสำหรับเดือน เมษายน 2569

1.11.8 ข้อมูลรายละเอียดของสัดส่วนประเภทสัญญาและสัดส่วนอายุสัญญา ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สัดส่วนประเภทสัญญา	สัดส่วนของรายได้ ^{1/} (ร้อยละ)
สัญญาเช่า	82%
สัญญาแบ่งรายได้	18%

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละของรายได้ค่าเช่าสำหรับเดือน เมษายน 2569

1.11.9 สรุปภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบัน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน คือ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) (“กองทุนรวม FUTUREPF”) ในการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นกองทรัสต์ FUTURERT เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

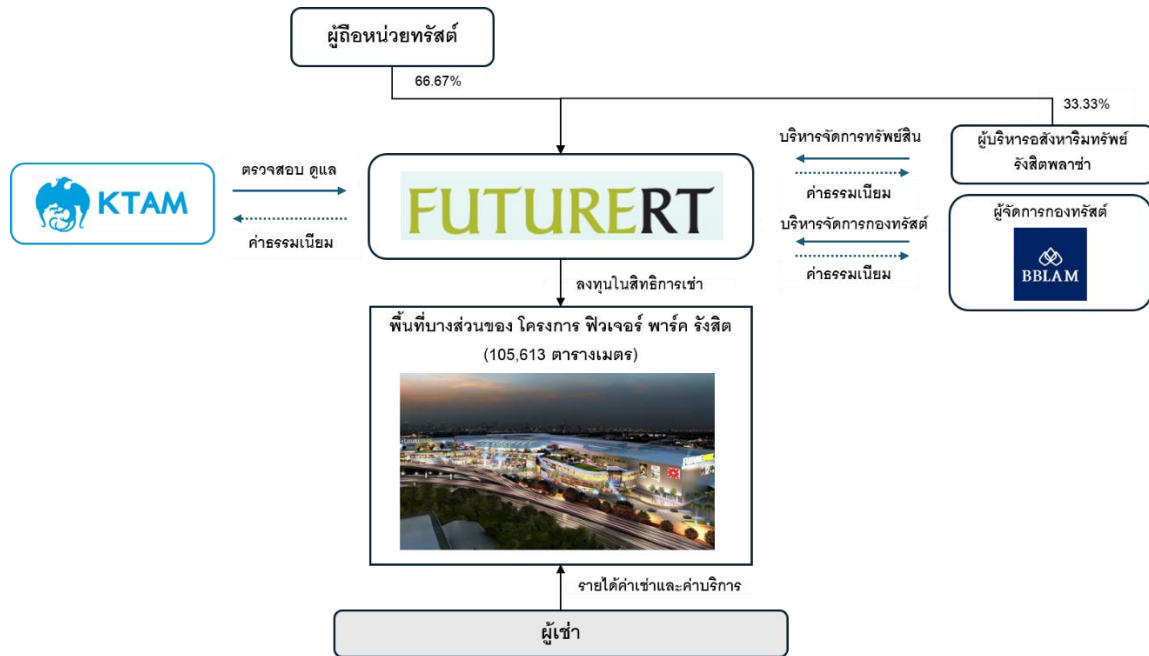
โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FUTURERT มีสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอก รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 105,613 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักจากรังสิตพลาซ่า เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

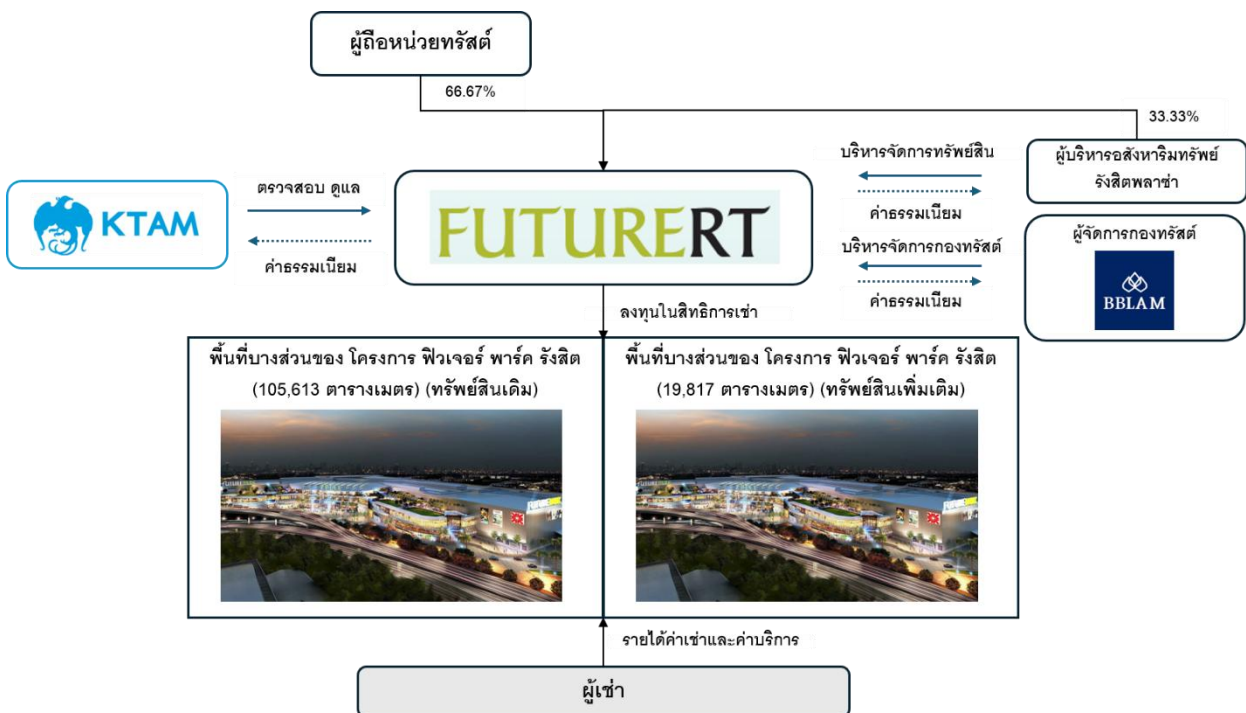
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปไตย อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดปทุมธานี			
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 31 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อาคารจอดรถภายนอกอาคาร 9 ชั้น และพื้นที่จอดรถด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 9,000 คัน (รังสิตพลาซ่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารข้างต้น)			
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่ (บริษัท พัฒนาสิน จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้นซึ่งได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับ รังสิตพลาซ่า) กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าวงที่ดินดังกล่าว			
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รังสิตพลาซ่า			
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการและพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน²⁾ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน (%)
	1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น			
	- พื้นที่ให้เช่า	210,764	56,822	27%
	- พื้นที่ส่วนกลาง	60,062	48,791	81%
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	15,233	8,710	57%
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	44,828	40,081	89%
	- พื้นที่ส่วนให้บริการ	76,186	-	0.0%
	2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 7,500 คัน)	191,762	-	0.0%
	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	9,500	-	0.0%
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	548,274	105,613	19%
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	225,997	65,532	29%
	หมายเหตุ: 1/ พื้นที่รวมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และ อาคารโครงการ สเปคส์ แอท ฟิวเจอร์พาร์ค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2/ พื้นที่ที่จดทะเบียน ณ กรมที่ดิน เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ภายหลังได้รับคืนจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค จากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด			
ระยะเวลาการเช่าลงทุนคงเหลือ	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ 1 กันยายน 2569 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584			

1.12 โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



1.13 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

การเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี กองทรัสต์จะเช่าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม และสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่า ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สรุปสาระสำคัญของร่างเช่าลงทุนต่าง ๆ ที่จะกล่าวถึงในข้อ 1.13 นี้ เป็นเพียงการสรุปสาระสำคัญเท่านั้น และยังมีข้อตกลงหรือข้อยุติสุดท้าย โดยอาจมีการปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและผลการเจรจาร่วมกันระหว่างคู่สัญญาตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1.13.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี อ้างอิงข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) และ 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“กองทรัสต์” หรือ “ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่เลขที่ 94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งในวันที่ทำสัญญานี้ใช้ประโยชน์เป็นอาคารเพื่อการประกอบธุรกิจ ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์และมหรสพ สวนสนุก ศูนย์กีฬา และ/หรือ อาคารสำนักงาน (“อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต”) รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 19,460 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)</p>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ สวนสนุก ศูนย์กีฬา และ/หรือ อาคารสำนักงาน รวมถึงการให้เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจดังกล่าว และเป็นไปตาม วัตถุประสงค์ในการเช่าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้เช่า รวมถึงสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องสอดคล้องกับลักษณะการประกอบการและการจัดประเภทร้านค้าตามแนวนโยบายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต</p>
ระยะเวลาเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 (“วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า”) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (“ระยะเวลาเช่า”) 2. เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญานี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการนำสัญญานี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า
เงื่อนไขบังคับก่อน	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หน้าที่ในการเช่าและให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาเช่า รวมถึงหน้าที่ชำระค่าเช่าตามค่าเช่า จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร

	<p>1) ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมจากพัฒนาสิน (ในฐานะเจ้าของที่ดิน) ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งความยินยอมให้สิทธิของทรัสต์ นำสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (“สัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์”) ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้แก่สถาบันการเงิน โดยความยินยอมดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบและเนื้อหาตามที่คู่สัญญาและพัฒนสินตกลงเห็นชอบ</p> <p>2) กองทรัสต์ได้รับความยินยอมจากพัฒนาสิน (ในฐานะเจ้าของที่ดิน) ในการที่พัฒนสินตกลงเช่าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ แทนผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันและตามสัญญาฉบับนี้และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 (“สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม”) ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าได้ปฏิบัติผิดนัดหรือผิดสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและพัฒนสินบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน โดยให้กองทรัสต์มีสิทธิในการได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าวทุกประการ และกองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่พัฒนสินอีก โดยความยินยอมดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบและเนื้อหาตามที่คู่สัญญาและพัฒนสินตกลงเห็นชอบ</p> <p>3) คำรับรองของผู้ให้เช่า ยังคงถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดข้อสัญญาใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>4) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้เข้าทำ</p> <ul style="list-style-type: none"> i. สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม ii. สัญญาให้สิทธิในการขายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 iii. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 และ iv. บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ฉบับที่ 2 ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 v. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับที่ 2) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 vi. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับที่ 2) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 vii. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่ 2) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 และ viii. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่ 2) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ <p>5) ผู้ให้เช่าได้จัดซื้อข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในตนเองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมด ภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาบริการ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (โดยไม่รวมสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ให้เช่าจะยังคงเป็นผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่ต่อไป) ระหว่างผู้เช่าพื้นที่ กับผู้ให้เช่า (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือต่ออายุ) ที่มีผลใช้บังคับอยู่ก่อนและ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน”) ตามที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ได้ตกลงกันและได้ลงนามโดยผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลใช้บังคับในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ข้อตกลงโอนสิทธิ</p>
--	--

	<p>และหน้าที่") รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าเป็นกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว</p> <p>6) ไม่มีเหตุการณ์ใดที่มีหรืออาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่าหรือกองทรัสต์</p> <p>7) เงื่อนไขทุกประการภายใต้หัวข้อเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม ได้รับการปฏิบัติครบถ้วนหรือเป็นไปตามที่กำหนดไว้แล้ว เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ในกรณีที่สภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า จนถึงขนาดที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ตามวัตถุประสงค์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาอาจตกลงร่วมกัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p> <p>3. ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ 1 ทั้งหมดสำเร็จโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่า และ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร มิเช่นนั้น ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>4. กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเมื่อกองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือกรณีเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อจัดหาแหล่งเงินทุนดังกล่าว</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,759,388,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (“ค่าเช่า”) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>2. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น</p> <p>ในการจ่ายค่าเช่าตามข้อนี้ ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>1. ภายในระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันภัยและกำหนดให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้เช่าของผู้เช่า เป็นผู้รับประกันภัย สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>ภายในระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าโดยมีจำนวนวงเงินที่เอาประกันภัยเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นใหม่ (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า และมีเงื่อนไขเกี่ยวกับความคุ้มครองไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่มีอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และกำหนดให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลอื่นที่ผู้ให้เช่าจะกำหนดเป็นผู้รับผิดชอบในการมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง</p> <p>2. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้มีข้อกำหนดในสัญญาเช่ามาใช้บังคับ</p> <p>4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป</p>

<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ในกรณีที่จะระบุไว้ 2. ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ในรูปแบบการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจให้แก่สถาบันการเงิน 3. ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของผู้เช่าตามวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลืออยู่ และสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่จะมีสาระสำคัญตามตัวอย่างแบบสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าอาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงตัวอย่างแบบสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในส่วนที่เป็นสาระสำคัญได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ได้รับ ความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุสมอันสมควร 4. ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงให้บุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าในระยะเวลาเกินกว่า 3 (สาม) ปี ในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน และมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมการเช่าช่วงระยะยาวให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตรา 1,000 (หนึ่งพัน) บาท ต่อตารางเมตร (ขั้นต่ำ 100,000 (หนึ่งแสน) บาทต่ออายุ)
<p>ภาษีอากร</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานั้นหรือที่จะใช้บังคับต่อไปในอนาคต 2. คู่สัญญาตกลงให้นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ในการชำระภาษีป้าย อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้ 3. เว้นแต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้ระบุเป็นประการอื่น ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงโดยผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ (หากมี) 4. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ แทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระภาษี และ/หรือ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นประการอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ภายใต้บังคับของผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 2. ในกรณีที่ (ก) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

	<p>6. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์</p> <p>7. ผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>8. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า แต่ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>9. หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ และกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองประกันสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ หรือตามที่คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท</p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

หมายเหตุ: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารที่ปรากฏเบื้องต้นนี้ ยังมีข้อตกลงหรือข้อยุติสุดท้าย โดยอาจมีการปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและผลการเจรจาร่วมกันระหว่างคู่สัญญาตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1.13.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี อ้างอิงข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

<p>คู่สัญญา</p>	<p>1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“บริษัท”) และ</p> <p>2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“กองทรัสต์”)</p>
-----------------	---

<p>ทรัพย์สินตามสัญญา</p>	<p>บริษัทตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ และ/หรือ หาประโยชน์จากพื้นที่ที่ตั้งต่อไปนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ โดยพื้นที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิใช้ และ/หรือ หาประโยชน์ตามสัญญานี้ รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินตามสัญญา”</p> <p>บริษัทตกลงให้สิทธิของทรัสต์ในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารเพิ่มเติม และพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว จำนวน 357 ตารางเมตร (รวมเรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลาง”) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่ หรือรูปแบบอื่นในรูปแบบหนึ่ง (“ผู้ใช้พื้นที่”) ทั้งนี้ การนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ต้องสอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ในระยะเวลาก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ รวมถึงคำนึงถึงความสะดวกและปลอดภัยในการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางของผู้เช่ารายอื่น รวมถึงผู้มาใช้บริการของอาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทรัสต์จะต้องไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรมอันดี และความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือขัดต่อนโยบายของบริษัท ตลอดจนระเบียบของศูนย์การค้าซึ่งได้แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หนึ่ง ณ วันก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ มีการนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์จำนวน 161 ตารางเมตร (“พื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้”)</p>
<p>ระยะเวลาการให้สิทธิ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ และ/หรือ หาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 (“วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ”) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (“ระยะเวลาการให้สิทธิ”) 2. เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการนำพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้เสร็จสมบูรณ์ในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในไม่เกิน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หน้าที่ในการให้ใช้หรือใช้ และ/หรือ หาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาและจดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถหาประโยชน์ได้ รวมถึงหน้าที่ชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิ จะเกิดขึ้นต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการใช้ และ/หรือ หาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาตามสัญญาฉบับนี้ และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ เว้นแต่บริษัทหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร <ol style="list-style-type: none"> 1) บริษัทได้รับความยินยอมจากพิพัฒนสิน (ในฐานะเจ้าของที่ดิน) ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งความยินยอมให้สิทธิของทรัสต์ นำสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (“สัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์”) ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้แก่สถาบันการเงิน โดยความยินยอมดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบและเนื้อหาตามที่คู่สัญญาและพิพัฒนสินตกลงเห็นชอบ 2) กองทรัสต์ได้รับความยินยอมจากพิพัฒนสิน (ในฐานะเจ้าของที่ดิน) ในการที่พิพัฒนสินตกลงเช่าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ แทนบริษัทในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันและตามสัญญาฉบับนี้และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการพิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 (“สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม”) ในกรณีที่บริษัทได้ปฏิบัติผิดนัดหรือผิดสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและพิพัฒนสินบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน โดยให้กองทรัสต์มีสิทธิในการได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาดังกล่าว ต่อไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าวทุกประการ และกองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่พิพัฒนสินอีก โดยความยินยอมดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบและเนื้อหาตามที่คู่สัญญาและพิพัฒนสินตกลงเห็นชอบ

	<p>3) คำรับรองของบริษัท ยังคงถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ บริษัทไม่ได้ปฏิบัติผิดข้อสัญญาใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>4) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้เข้าทำ</p> <ul style="list-style-type: none"> i. สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่เพิ่มเติม ii. สัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 iii. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 และ iv. บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ฉบับที่ 2 ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 v. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับที่ 2) ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 vi. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับที่ 2) ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 vii. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่ 2) ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 และ viii. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่ 2) ระหว่างบริษัท กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ <p>5) บริษัทได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมด ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินตามสัญญา (โดยไม่รวมสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ซึ่งบริษัทจะยังคงเป็นผู้ให้บริการกับผู้พื้นที่ต่อไป) ระหว่างผู้พื้นที่กับบริษัท (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือต่ออายุ) ที่มีผลใช้บังคับอยู่ก่อนและ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ ซึ่งกองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้พื้นที่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ (“สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ปัจจุบัน”) ตามที่บริษัทและกองทรัสต์ได้ตกลงกัน และได้ลงนามโดยบริษัทและกองทรัสต์ ให้แก่ผู้พื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทดังกล่าวตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลใช้บังคับในวันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ (“ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้พื้นที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ปัจจุบันให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้พื้นที่ทรัพย์สินตามสัญญาจากบริษัทเป็นกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าตอบแทนการใช้สิทธิ และ/หรือ วิธีการชำระค่าตอบแทนการใช้สิทธิ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว</p> <p>6) ไม่มีเหตุการณ์ใดที่มีหรืออาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินตามสัญญา หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของบริษัทหรือกองทรัสต์</p> <p>7) เงื่อนไขทุกประการภายใต้หัวข้อเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเช่าอาคารเพิ่มเติม ได้รับการปฏิบัติครบถ้วนหรือเป็นไปตามที่กำหนดไว้แล้ว เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ในกรณีที่สภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า จนถึงขนาดที่ส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการให้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ บริษัทมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้ว</p>
--	---

	<p>เสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาอาจตกลงร่วมกัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p>3. บริษัทและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ 1 ทั้งหมดสำเร็จโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เว้นแต่บริษัท และ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร มิเช่นนั้น ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>4. กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเมื่อกองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือกรณีเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาแหล่งเงินทุนดังกล่าว</p>
<p>ค่าตอบแทนการให้สิทธิ</p>	<p>1. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิให้แก่บริษัท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 50,612,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) (“ค่าตอบแทนการให้สิทธิ”) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>2. การชำระเงินค่าตอบแทนการให้สิทธิและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อบริษัทได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น</p> <p>ในการจ่ายค่าตอบแทนการให้สิทธิตามข้อนี้ กองทรัสต์จะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>1. กองทรัสต์จะเป็นผู้เอาประกันภัยและกำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ</p> <p>2. กองทรัสต์และบริษัทจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>3. ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินตามสัญญาตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิ</p>	<p>เว้นแต่บริษัทจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>1. กองทรัสต์จะไม่โอนสิทธิตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ในกรณีระบุไว้</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถนำสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในรูปแบบการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจให้แก่สถาบันการเงิน</p> <p>3. กองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของผู้เช่าตามวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากบริษัทก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ และสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่จะมีสาระสำคัญตามตัวอย่างแบบสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงตัวอย่างแบบสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวใน部分是สาระสำคัญได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ได้รับคามยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ตกลงให้บุคคลภายนอกเช่าทำสัญญาให้สิทธิในระยะเวลาเกินกว่า 3 (สาม) ปี ในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน และมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมการเช่าช่วงระยะยาวให้แก่บริษัทในอัตรา 1,000 (หนึ่งพัน) บาท ต่อตารางเมตร (ขั้นต่ำ 100,000 (หนึ่งแสน) บาท ต่อราย)</p>
<p>ค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. กองทรัสต์มีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ ในอัตราที่ใช้อยู่ในเวลานี้หรือที่จะใช้บังคับต่อไปในอนาคต</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. คู่สัญญาตกลงให้นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการชำระภาษีป้าย อาคารแถมมีนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้ และการนำทรัพย์สินตามสัญญาออกหาประโยชน์ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการให้สิทธิ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ แทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระภาษี และ/หรือ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นประการอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ภายใต้บังคับของผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารเพิ่มเติม หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น เป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 2. ในกรณีที่ (ก) บริษัทถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่บริษัทฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารเพิ่มเติม หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และบริษัทไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญา 5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 6. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของบริษัท กองทรัสต์ และทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้บริษัททราบถึงการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์ ดังกล่าว เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 7. บริษัทได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ 8. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นประการอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ 9. หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่เกิดเหตุคุ้มครองประกันสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ หรือตามที่คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทยืนยันความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้และกองทรัสต์ได้แจ้งให้บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทรัสต์ไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

	2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ
--	--

หมายเหตุ: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ที่ปรากฏเบื้องต้นนี้ ยังมีข้อตกลงหรือข้อยุติสุดท้าย โดยอาจมีการปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและผลการเจรจาร่วมกันระหว่างคู่สัญญาตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1.13.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี อ้างอิงข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”) และ 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“กองทรัสต์”)
การให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า	<p>รังสิตพลาซ่าตกลงให้ค้ำประกันแก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยรังสิตพลาซ่าให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขยายระยะเวลาการเช่าและการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (“สิทธิในการขยายระยะเวลา”) เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและการให้สิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) (“ระยะเวลาที่ขยายออกไป”)</p>
ระยะเวลาและเงื่อนไขในการใช้สิทธิ	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการเพื่อแสดงเจตนาในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาได้ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมอย่างถูกต้องครบถ้วน รวมถึงชำระค่าเช่า 2. เพื่อการเตรียมพร้อมสำหรับการดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลา กองทรัสต์จะแจ้งรังสิตพลาซ่าถึงเจตนาของกองทรัสต์ในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2584 หากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแจ้งรังสิตพลาซ่าในกำหนดเวลาข้างต้น ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ประสงค์จะใช้สิทธิในการขยายระยะเวลา <p>การแสดงเจตนาของกองทรัสต์ในการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาดังกล่าวไม่สามารถยกเลิกหรือเพิกถอนได้ และจะต้องไม่มีเงื่อนไขใด นอกเหนือจากที่ระบุไว้ชัดเจนในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงกันดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) รังสิตพลาซ่าตกลงว่าการพิจารณาใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาของกองทรัสต์ เป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว และการที่กองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาไม่ถือว่าการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่รังสิตพลาซ่า 2) รังสิตพลาซ่าตกลงไม่เพิกถอนสิทธิในการขยายระยะเวลาของกองทรัสต์ และ/หรือ โต้แย้งการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาของกองทรัสต์ และ/หรือ กระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สิทธิในการขยายระยะเวลาของกองทรัสต์เสื่อมหรือสิ้นไป เว้นแต่กองทรัสต์ไม่ดำเนินการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เอง 3) กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมฉบับใหม่ดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ รวมถึงสัญญากู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้เช่าทำหรือจะทำได้เข้าทำ (หากมี)

<p>ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับ ระยะเวลาที่ขยายออกไป</p>	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาและรังสิตพลาซ่าและกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิ ในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมฉบับใหม่แล้ว กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมฉบับใหม่ให้แก่รังสิตพลาซ่า เป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง โดยไม่มีค่าตอบแทนอื่นเพิ่มเติม</p> <p>ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ ตามสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม และตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม สำหรับระยะเวลาการเช่า ที่ขยายออกไป เป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="475 577 1508 808"> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ล้านบาท/เดือน)</th> <th>รวมค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ล้านบาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2585</td> <td>30.52</td> <td>366.26</td> </tr> <tr> <td>2586</td> <td>31.44</td> <td>377.25</td> </tr> <tr> <td>2587</td> <td>32.38</td> <td>388.57</td> </tr> </tbody> </table>	ปี	ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ล้านบาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ล้านบาท/ปี)	2585	30.52	366.26	2586	31.44	377.25	2587	32.38	388.57
ปี	ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ล้านบาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ล้านบาท/ปี)											
2585	30.52	366.26											
2586	31.44	377.25											
2587	32.38	388.57											
<p>ข้อตกลงกระทำของรังสิตพลาซ่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่า จะขาย จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่ กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าและสิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติม ให้บุคคลที่สาม รังสิตพลาซ่าต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการให้ บุคคลดังกล่าวนั้นเข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและการให้สิทธิ ตามสัญญาเช่าและสัญญา ให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม กับกองทรัสต์ โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงไม่ต่างจากสัญญาระดับนี้ในสาระสำคัญ 2. เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาระดับนี้และก่อนที่ระยะเวลาการเช่าและการให้สิทธิตาม สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้พัฒนา ลิน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว (ซึ่ง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การตอบรับคำมั่นจะให้เช่าที่ดินกับพัฒนาสิน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของของคำมั่น จะให้เช่าที่ดิน) ซึ่งบางส่วนของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าและ สัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมฉบับใหม่ สำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไป 												

หมายเหตุ: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าที่ปรากฏเบื้องต้น ยังมีใช้ข้อตกลงหรือข้อยุติสุดท้าย โดยอาจ มีการปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและผลการเจรจาร่วมกันระหว่างคู่สัญญาตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1.13.4 สรุปสาระสำคัญของร่างการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม หรือ การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ ที่จะลงนามตามการเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติม อ้างอิงข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และ 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ซีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“กองทรัสต์”)
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมภายใต้สัญญา</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและรับทราบว่า ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ เข้าทำสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้สิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเข้า บริหาร จัดการ ดูแล และดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ภายใต้อาณัติ หลักเกณฑ์ และ ขอบเขตหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม เสมือนเป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารตามสัญญานี้ ทุกประการ</p>

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม	รายละเอียดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ และขอบเขตหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม เป็นไปตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 ของรายงานประจำปี 2568 ของ FUTURERT หัวข้อโครงสร้างการจัดการ
---	--

หมายเหตุ: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏเบื้องต้นนี้ ยังมีข้อตกลงหรือข้อยุติสุดท้าย โดยอาจมีการปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและผลการเจรจาร่วมกันระหว่างคู่สัญญาตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1.13.5 สรุปร่างข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้นทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับ (“เงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น” หรือ “Indicative Term Sheet”)

จากการสอบถามข้อเสนอจากสถาบันการเงินดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C โดยแต่ละสถาบันการเงินได้เสนอเงื่อนไขเงินกู้ภายใต้ วัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีรายละเอียดสำคัญ เช่น วงเงินกู้สูงสุด ระยะเวลาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ เงื่อนไขการให้หลักประกัน และข้อกำหนดทางการเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หนึ่งในสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความลับทางการค้าและข้อมูลทางธุรกิจของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำเสนอรายละเอียดในลักษณะที่สามารถระบุได้ว่าเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นแต่ละชุดเป็นข้อเสนอของสถาบันการเงินรายใด โดยการวิเคราะห์และเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวเป็นการพิจารณาบนพื้นฐานของสาระสำคัญของข้อเสนอแต่ละชุด เพื่อประเมินความเหมาะสมและผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B	ธนาคารพาณิชย์ C
วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,930.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,930.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,940.00 ล้านบาท
อายุวงเงิน	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้	7 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.98 – 4.35 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับ ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 2.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืน พันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.54 – 3.94 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับ ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	มีทางเลือกอัตราดอกเบี้ย 2 รูปแบบ ได้แก่ (1) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.10 – 3.60 ต่อปี (2) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืน พันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.09 – 3.59 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับ ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด
เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน	ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B	ธนาคารพาณิชย์ C
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายเดือน ภายในระยะเวลา 12 ปี โดยมีอัตราการชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 5.30 – 11.75 ของวงเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 7 ปี โดยมีอัตราการชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 5.31 – 54.41 ของวงเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราการชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 7.48 – 13.18 ของวงเงินกู้
ข้อกำหนดทางการเงินที่สำคัญ	กำหนดให้กองทรัสต์ดำรงเงินฝากในบัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ในจำนวนไม่น้อยกว่าต้นเงินและดอกเบี้ยที่ต้องชำระล่วงหน้า 1 เดือนก่อนวันครบกำหนดชำระในแต่ละงวด รวมถึงต้องจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องและมีข้อจำกัดในการก่อหนี้เพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด	กำหนดให้อัตราส่วหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35 และอัตราส่วหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายไม่เกิน 3.0 เท่า	กำหนดอัตราส่วหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายไม่เกิน 4.5 เท่า ในปี 2570 – 2572 ไม่เกิน 3.5 เท่า ในปี 2573 – 2576 และไม่เกิน 2.0 เท่า ในปี 2577 – 2579 รวมถึงมีเงื่อนไขให้จัดหลักประกันเพิ่มเติมหากอัตราส่วความสามารถในการชำระหนี้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 1.80 เท่า
ข้อจำกัดที่สำคัญ	ห้ามก่อหนี้เพิ่มเติม เว้นแต่ไม่ทำให้ผิดข้อกำหนดทางการเงิน หรือเป็นการก่อหนี้เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมกับธนาคารทั้งหมด	มีข้อจำกัดเกี่ยวกับการก่อหนี้เพิ่มเติม การโอนหรือจำหน่ายทรัพย์สิน และการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ	ต้องจัดให้มีหลักประกันเป็นเงินสดหรือพันธบัตรรัฐบาลในมูลค่าเท่ากับภาระหนี้ที่ต้องชำระในไตรมาสถัดไป หากอัตราส่วความสามารถในการชำระหนี้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 1.80 เท่า
หลักประกัน	สิทธิการเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน สิทธิการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ และสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง	สิทธิการเช่าทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง และสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง	สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง บัญชีรายได้ และสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ: MLR และ THOR อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569

1.14 ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนทั้งจำนวน ซึ่งจะช่วยรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) มีความสมเหตุสมผล และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.15 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- ไม่มี -

1.16 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับผู้ให้กู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในจำนวนรวมไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาลงมติในวาระดังกล่าว โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.17 ความเห็นของทรัสต์

การกู้ยืมเงินมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าวอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ มูลค่าธุรกรรมกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับประมาณ 5,283,789,399 บาท) ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน ภายหลังจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในครั้งนี้อยู่ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 18.66 จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และการที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอวาระนี้เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เรื่องการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์และไม่ได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้อำนาจหน้าที่การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไข

ทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในระหว่างขั้นตอนการกู้ยืมเงินดังกล่าวนั้น อาจเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในเรื่องโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น ทรัสต์จึงขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อป้องกันมิให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมภายใต้เงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอในวาระนี้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ควรจะต้องนำรายละเอียดของสัญญากู้ยืมดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้กู้ที่อาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระที่ 1 ของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1/2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน ในวงเงินระยะสั้น และ/หรือ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท จากบุคคลที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง โดยผู้ให้กู้ดังกล่าว อาจจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

2.2. ผลกระทบจากการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับรู้เงินกู้ยืมระยะยาว ในงบแสดงฐานะการเงิน รวมถึงมีภาระดอกเบี้ยจ่ายและภาระการชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นในช่วงระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ อย่างไรก็ตาม เงินกู้ดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและผลตอบแทนจากการดำเนินงานเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ในอนาคต อันจะช่วยสนับสนุนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

นอกจากนี้ การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะส่งผลให้สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากการรับรู้มูลค่าทรัพย์สินที่การลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่รายได้จากค่าเช่าและการให้บริการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ขนาดของกองทรัสต์และศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับก่อนการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการและการกู้ยืมเงินดังกล่าว อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Total Asset Ratio) ของกองทรัสต์จะอยู่ที่ร้อยละ 18.66 อ้างอิงตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งอยู่ในระดับที่ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ก่อนและหลังการลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ก่อนการเข้าทำรายการ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ เข้าทำรายการ	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ภายหลังการเข้าทำ รายการ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,549.62	2,900.00	14,449.62
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	862.55		862.55

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ก่อนการเข้าทำรายการ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ เข้าทำรายการ	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ภายหลังการเข้าทำ รายการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	188.43		188.43
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	27.91		27.91
ลูกหนี้อื่น	2.02		2.02
สินทรัพย์อื่น ๆ	8.51		8.51
รวมสินทรัพย์ หนี้สิน	12,639.03	2,900.00	15,539.03
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12.01		12.01
เจ้าหนี้อื่น	141.54		141.54
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	366.98		366.98
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	2,900.00	2,900.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,807.62		6,807.62
หนี้สินอื่น	27.09		27.09
รวมหนี้สิน	7,355.24	2,900.00	10,255.24
สินทรัพย์สุทธิ	5,283.79		5,283.79
จำนวนหน่วย	529,566,100.00		529,566,100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.98		9.98
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	0.00%		18.66%

2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

2.3.1.1. ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้ง นี้ จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสอดคล้องกับแผนการลงทุนและระยะเวลาการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยไม่จำเป็นต้องพึ่งพาการระดมทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

นอกจากนี้ เงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น มีความสอดคล้องกับกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในอนาคต เนื่องจากเงินกู้ดังกล่าวมีระยะเวลาการกู้ยืมยาวถึง 10 – 12 ปี ตามเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A และ C ส่งผลให้กองทรัสต์น่าจะ สามารถทยอยชำระคืนเงินต้นได้ตามกำหนดภายใต้กำหนดการชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม ข้อเสนองานธนาคารพาณิชย์ B กำหนดระยะเวลาการกู้ยืมที่ 7 ปี ซึ่งสั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A และ C ส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ต้องพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม หรือดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) ภายหลังครบกำหนดอายุเงินกู้เพื่อรองรับภาระหนี้สินส่วนที่ค้างอยู่ในอนาคต

โดยภายหลังการเข้าทำรายการและการกู้ยืมเงินดังกล่าว อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Total Asset Ratio) ของกองทรัสต์จะอยู่ที่ร้อยละ 18.66 อ้างอิงตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งอยู่ในระดับที่ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินในครั้งนี้เป็นแนวทางหนึ่งซึ่งช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนที่พบได้โดยทั่วไปสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.3.1.2. ช่วยหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ จะช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับผลกระทบจากการลดสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ (Dilution Effect) ทั้งในด้านสิทธิประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสิทธิในการออกเสียงเมื่อเทียบกับก่อนการเข้าทำรายการ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการภาระต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน รวมถึงติดตามความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างใกล้ชิด เพื่อไม่ให้ภาระดอกเบี้ย และภาระการจ่ายคืนเงินต้นเงินกู้ยืม ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตมีความแตกต่างจากการประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

2.3.1.3. ช่วยลดภาระในการจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ จะช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิ่มทุนหรือออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อย ไม่ต้องรับภาระในการจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของตน

นอกจากนี้ แนวทางดังกล่าวยังช่วยลดผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ยังคงสามารถได้รับประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติม โดยการใช้จ่ายแหล่งเงินทุนในรูปแบบเงินกู้ มีความสอดคล้องกับแนวทางการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.3.1.4. เจือจางการกู้ยืมเงินอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ

(Arm's Length Basis)

เงื่อนไขเบื้องต้นของการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม การทยอยชำระคืนเงินต้นหลักประกัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้สรุปไว้ในข้อ 1.13.5 มีลักษณะที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติสำหรับธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติทั่วไปของสินเชื่อเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ โครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวยังมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินที่ 10 – 12 ปี ตามเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A และ C ซึ่งสอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถทยอยชำระคืนเงินต้นได้อย่างไร้ดี ข้อเสนองของธนาคารพาณิชย์ B กำหนดระยะเวลาการกู้ยืมที่ 7 ปี ซึ่งสั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A และ C ส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ต้องพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม หรือดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) ภายหลังครบกำหนดอายุเงินกู้ เพื่อรองรับภาระหนี้สินส่วนที่ค้างอยู่ในอนาคต

ทั้งนี้ แม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยและภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์น่าจะมีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและภาระการชำระหนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ได้ โดยภายหลังการเข้าทำรายการ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ยังคงไม่เกินร้อยละ 35 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.

2.3.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

2.3.2.1. กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับรู้เงินกู้ยืมระยะยาวในงบแสดงฐานะการเงิน รวมถึงมีภาระดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับก่อนการเข้าทำรายการ โดยเฉพาะภายใต้โครงสร้างอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่อ้างอิงตามอัตรา THOR และ/หรือ MLR ของสถาบันการเงิน ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นได้หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ การมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระในการบริหารกระแสเงินสดและความสามารถในการชำระหนี้อย่างต่อเนื่องตลอดอายุสัญญาเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า แม้กองทรัสต์จะมีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการ แต่จากการวิเคราะห์ประมาณการผลการดำเนินงานภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ยังคงมีความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในระดับที่สามารถรองรับภาระดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นได้

2.3.2.2. กองทรัสต์มีภาระผูกพันและข้อจำกัดตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้

ภายหลังการเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจจะมีภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนด และข้อจำกัดต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง 1) การดำรงบัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ (Debt Service Reserve Account: DSRA) 2) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Funded Interest-Bearing Debt to Total Asset Value) 3) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA 4) การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) และ 5) การจัดทำประกันภัย เป็นต้น โดยข้อกำหนดดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการทางการเงินและการดำเนินธุรกิจลดลงบางส่วนเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการเงินกู้

อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์จะมีภาระผูกพันเพิ่มเติมตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ แต่ข้อกำหนดดังกล่าวถือเป็นเงื่อนไขที่พบได้โดยทั่วไปในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และหากกองทรัสต์เลือกจัดหาแหล่งเงินทุนจากผู้ให้กู้รายอื่น ก็มักจะยังคงมีข้อกำหนด เงื่อนไขทางการเงิน และภาระผูกพันในรูปแบบอื่น ปรากฏอยู่เช่นเดียวกัน

2.3.2.3. กองทรัสต์มีภาระในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องนำสิทธิการเช่าและสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ไปจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจให้แก่ผู้ให้กู้ ซึ่งส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามสัญญาหลักประกัน และอาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดบางประการในการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต โดยสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกันมีมูลค่าประมาณ 7,552.00 ล้านบาท (อ้างอิงตามมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยสินทรัพย์

สิทธิการใช้ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ในระหว่างที่ยอดวงเงินกู้ยืมที่จำนวนไม่เกิน 2,900 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันร้อยละ 38.40

อย่างไรก็ตาม การนำสิทธิการเช่าและสิทธิในทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปของธุรกรรม การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยเฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และหากกองทรัสต์เลือกจัดหาแหล่งเงินทุนจากผู้ให้กู้รายอื่น ก็จะมีโอกาสที่จะมีข้อกำหนดให้มีการให้หลักประกันในลักษณะใกล้เคียงกัน

2.3.2.4. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบอาจมีการเปลี่ยนแปลง

การเข้าทำรายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในครั้งนี้ ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกกู้เงินได้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และ/หรือจากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งข้อเสนอและเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์เป็นเพียงเงื่อนไขเบื้องต้น (Indicative Term Sheet) ซึ่งยังอาจเปลี่ยนแปลงได้ และไม่ครบถ้วน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FUTURET และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ในการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไข ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือการให้สิทธิใด ๆ แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว และเกี่ยวเนื่องกับ หรือเป็นเงื่อนไขของการให้หรือการบังคับหลักประกัน ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

2.3.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.3.3.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากเงินกู้ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย THOR และ/หรือ MLR ของสถาบันการเงิน ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและภาระดอกเบี้ยของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

นอกจากนี้ อ้างอิงตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น เงินกู้ดังกล่าวยังมีระยะเวลาการกู้ยืม 7 - 12 ปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยต่อเนื่องตลอดอายุสัญญาเงินกู้ เนื่องจากภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลายรอบตามภาวะเศรษฐกิจและนโยบายทางการเงินในอนาคต

2.3.3.2. ความเสี่ยงจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินในอนาคต

จากสถานการณ์ทางการเงินโลกในปัจจุบัน จะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยของประเทศผู้นำทางเศรษฐกิจไม่ว่าจะเป็นสหรัฐอเมริกา กลุ่มสหภาพยุโรป และญี่ปุ่นมีความผันผวนอย่างมาก ซึ่งจากความผันผวนดังกล่าวอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่ออัตราค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินในอนาคต ดังนั้น หากระยะเวลาในการกู้ยืมสั้นเกินไปจนทำให้กองทรัสต์ต้องจัดหาเงินเพิ่มเติม จะส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

2.3.3.3. ความเสี่ยงจากการพึ่งพากระแสเงินสดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

ภายหลังการเข้าทำรายการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเป็นสำคัญ ดังนั้น หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถสร้างรายได้ ค่าเช่า หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ได้ตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและความสามารถในการรองรับภาระหนี้สินของกองทรัสต์ในอนาคต

นอกจากนี้ ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้า พฤติกรรมผู้บริโภค ต้นทุนการดำเนินงาน หรือการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อของผู้เช่าและผู้ให้บริการ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม และอาจทำให้รายได้จริงของกองทรัสต์ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระในการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับภาระดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้

2.3.3.4. ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินในครั้งนี้ อาจเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ให้กู้ อาจเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ หลักประกัน หรือเงื่อนไขทางการเงินอื่น ๆ เนื่องจากคู่สัญญาอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ให้กู้มีความสัมพันธ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดความกังวลว่า การพิจารณาและเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ อาจไม่ได้เป็นผลจากการเจรจาในลักษณะที่เป็น Arm's Length Basis อย่างแท้จริง ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่ดีที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขที่อาจได้รับจากสถาบันการเงินหรือผู้ให้กู้อื่นในตลาด

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวยังอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอและเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินและผู้ให้กู้อีก 2 รายที่ได้รับข้อเสนอเบื้องต้นมาแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ รวมทั้งเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยรวม

ทั้งนี้ จากผลการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และสามารถพิจารณาได้ว่าเป็นการเข้าทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length Basis

2.4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.1. ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.1.1. ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์

การที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เช่น ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ช่วยให้กองทรัสต์มีทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอีก 2 รายที่ได้รับข้อเสนอเบื้องต้นมาแล้ว ซึ่งอาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้จากหลายแหล่งเงินทุน และเลือกข้อเสนอที่มีความเหมาะสมที่สุดได้

2.4.1.2. อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้

เนื่องจากผู้ให้กู้ที่อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นสถาบันการเงินขนาดใหญ่ที่มีประสบการณ์ในการให้สินเชื่อแก่โครงการอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่มีเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสม เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ และเงื่อนไขทางการเงินที่สอดคล้องกับลักษณะผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.4.1.3. อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

การมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินที่มีความพร้อมในการให้สินเชื่อ อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างรวดเร็ว และช่วยให้กองทรัสต์สามารถดำเนินธุรกรรมการลงทุนได้ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด

2.4.2. ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.2.1. อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากผู้ให้กู้ยืมเงินอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ หรือเงื่อนไขทางการเงินอื่น ๆ ใดๆ ก็ดี เนื่องจากการพิจารณาผู้ยืมเงินในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มิได้มีเพียงผู้จัดการกองทรัสต์ในการตัดสินใจเท่านั้น ยังมีทรัสต์ (KTAM) ซึ่งไม่มีส่วนได้ส่วนเสียและมีหน้าที่ในการติดตาม ตรวจสอบ และดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นรายอื่น รวมทั้งมีหน้าที่ตรวจสอบการจ่ายเงิน การทำธุรกรรม หรือการใช้ทรัพย์สินว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงจะมีการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายอื่นไปแล้ว ทรัสต์ยังคงต้องมีหน้าที่รักษาผลประโยชน์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ประโยชน์สูงสุด

2.4.2.2. มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์และการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการพิจารณารายละเอียดข้อเสนอสินเชื่อที่กองทรัสต์ต้องการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นรายอื่น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของรายการและผลประโยชน์ที่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวยังเป็นไปเพื่อให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

2.5. ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.5.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.5.1.1. ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ และเงื่อนไขทางการเงินต่าง ๆ จะเป็นการเจรจาระหว่างคู่สัญญาที่เป็นอิสระต่อกัน ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความโปร่งใสในการทำธุรกรรม และช่วยลดความกังวลของผู้ลงทุนเกี่ยวกับความเป็นอิสระของกระบวนการตัดสินใจของกองทรัสต์

2.5.1.2. ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกอาจช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนในตลาดทุนว่า การจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และไม่มี ความเกี่ยวข้องกับบุคคลที่อาจมีส่วนได้เสียกับกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจช่วยลดความกังวลด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) และส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ในระยะยาว อย่างไรก็ตาม หากการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์สูงสุด การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันยังถือว่าการเข้าทำรายการที่เหมาะสม

2.5.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.5.2.1. อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น

การกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกอาจต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงกระบวนการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งอาจทำให้การจัดหาแหล่งเงินทุนใช้เวลานานกว่าการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ที่มีความคุ้นเคยกับโครงสร้างของกองทรัสต์

2.5.2.2. อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

การกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกบางรายอาจมีต้นทุนทางการเงินหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับข้อเสนอเงินกู้จากผู้ให้กู้รายอื่น

3. ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ

3.1. ความเหมาะสมด้านอัตราดอกเบี้ยของการเข้าทำรายการ

ในการเปรียบเทียบความเหมาะสมของราคา (อัตราดอกเบี้ย) สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบช่วงอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง (ซึ่งรวมถึงธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้) กับ 1) อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR: Minimum Loan Rate) ของธนาคารพาณิชย์ และ 2) ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง มีรายละเอียดข้อมูลและการเปรียบเทียบดังนี้

ตารางแสดงว่างอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง

หัวข้อ	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B	ธนาคารพาณิชย์ C
วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,930.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,930.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,940.00 ล้านบาท
อายุวงเงิน	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้	7 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.98 – 4.35 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 2.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.54 – 3.94 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	มีทางเลือกอัตราดอกเบี้ย 2 รูปแบบ ได้แก่ (1) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.10 – 3.60 ต่อปี (2) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.09 – 3.59 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด

หมายเหตุ: อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยที่เปิดเผยโดย BOT ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569

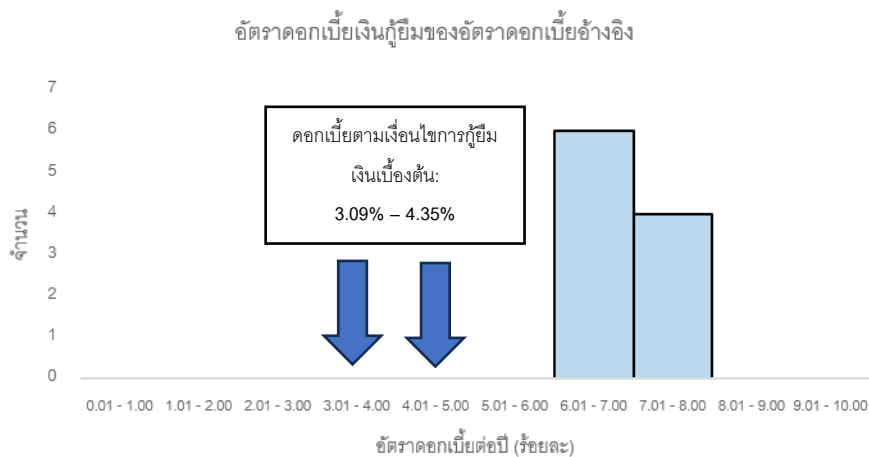
3.1.1. การเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น และอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์

เมื่อเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) คิดเป็นช่วงอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 3.09 – 4.35 ต่อปี กับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR และ THOR ที่เปิดเผยโดย BOT ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ) พบว่าอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น ต่ำกว่าค่ามัธยฐานของอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ 10 อันดับแรกในประเทศไทย ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารทหารไทย ธนชาติ ธนาคารทีเอสโก้ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย และธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ซึ่งมีอัตรา MLR อยู่

ในช่วงระหว่างร้อยละ 6.30 - 7.63 ต่อปี และมีค่ามัธยฐานอยู่ที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี นอกจากนี้ ช่วงอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวยังต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ต่ำที่สุดของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 10 แห่ง

สถาบันการเงิน	อัตราดอกเบี้ย MLR (ร้อยละ)
1. ธนาคารกรุงเทพ	6.35
2. ธนาคารกรุงไทย	6.30
3. ธนาคารกสิกรไทย	6.52
4. ธนาคารไทยพาณิชย์	6.35
5. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	6.55
6. ธนาคารไทยธนชาติ	6.95
7. ธนาคารทีสไอ	7.35
8. ธนาคารเกียรตินาคินภัทร	7.45
9. ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย	7.63
10. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	7.23
อัตราดอกเบี้ย MLR ต่ำสุด (MIN)	6.30
อัตราดอกเบี้ย MLR สูงสุด (MAX)	7.63
ค่ามัธยฐาน (MEDIAN)	6.75

ที่มา: BOT



หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจาก 10 จุดข้อมูล

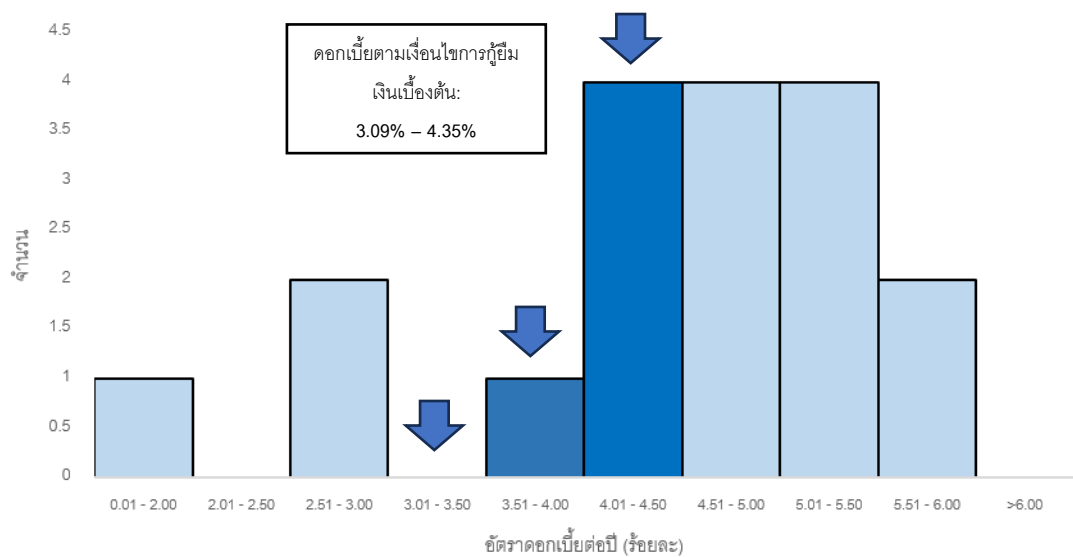
2/ อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่ต่ำ (ด้านซ้าย) จะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ มากกว่าอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่สูง (ด้านขวา)

3.1.2. การเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น และอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เมื่อเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 3.09 – 4.35 ต่อปี (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR และ THOR ที่เปิดเผยโดย BOT ณ

วันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ) กับอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569) พบว่าอัตราดอกเบี้ยของการเข้าทำรายการ อยู่ในเปอร์เซ็นต์ที่ 16.67 – 44.44 ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ร้อยละ 55.56 – 83.33 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้

อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจาก 18 จุดข้อมูล เนื่องจากข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ระบุดอกเบี้ยเป็นช่วง ดังนั้น ในการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนับเป็น 2 จุดข้อมูล โดยพิจารณาขอบล่างเป็นจุดข้อมูลหนึ่ง และขอบบนเป็นอีกจุดข้อมูลหนึ่ง

2/ อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ที่ต่ำ (ด้านซ้าย) จะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ มากกว่าอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ที่สูง (ด้านขวา)

ลำดับ	กองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	อัตราดอกเบี้ยตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ^{1/}
1	ALLY	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 ต่อปี อัตรา MLR - 2.15% ต่อปี และ อัตรา MLR - 2.00% ต่อปี	3.85 - 4.35
2	ALLY	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ต่อปี อัตรา MLR - 2.00% ต่อปี และ อัตรา MLR - 1.75% ต่อปี	4.25 - 4.60
3	B-WORK	อัตราดอกเบี้ย MLR - 2.00% ถึง MLR - 1.00% ต่อปี	4.35 - 5.35
4	CPNCG	อัตราดอกเบี้ย MLR - 2.00% ถึง MLR - 2.25% ต่อปี	4.27 - 4.52
5	HYDROGEN	อัตราดอกเบี้ย MLR - 1.50%	4.94
6	ISSARA	อัตราดอกเบี้ย MLR - 0.50%	5.94
7	PROSPECT	อัตราดอกเบี้ย MLR - 1.25%	5.19

ลำดับ	กองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	อัตราดอกเบี้ยตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ^{1/}
8	PROSPECT	อัตราดอกเบี้ย MLR - 1.31%	5.13
9	PROSPECT	อัตราดอกเบี้ย MLR - 1.50%	4.94
10	PROSPECT	อัตราดอกเบี้ย MLR - 1.31%	5.13
11	SRIPANWA	อัตราดอกเบี้ย MLR - 0.50%	5.94
12	WHABT	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	2.87
13	WHAIR	ไม่ระบุ	1.83 – 2.82

ที่มา: SET

หมายเหตุ: 1/ จำนวนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR ของแต่ละธนาคารที่เปิดเผยในงบการเงิน หรือในกรณีที่ไม่มีงบการเงินเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว จะใช้ค่ามัธยฐานอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคาร 4 อันดับแรกในประเทศไทย ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569 (www.bot.or.th) เพื่อเปรียบเทียบเป็นการเบื้องต้น ซึ่งอาจมีข้อมูลไม่ครบถ้วนในทุกมิติ

3.1.3. สรุปความเหมาะสมด้านอัตราดอกเบี้ยของการเข้าทำรายการ

โดยสรุป เมื่อเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น กับ 1) อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ และ 2) ข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ พบว่าอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ต่ำที่สุดของธนาคารพาณิชย์ 10 อันดับแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ ยังอยู่ในเปอร์เซ็นต์ที่ 16.67 – 44.44 ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 55.56 – 83.33 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ความเหมาะสมด้านราคา (อัตราดอกเบี้ย) ของการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเปรียบเทียบระหว่างอัตราดอกเบี้ย MLR และสัญญาการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคา (อัตราดอกเบี้ย) ในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม**

3.2. ความเหมาะสมด้านเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเปรียบเทียบความเหมาะสมด้านเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเปรียบเทียบ 1) เงื่อนไขตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย และ 2) เงื่อนไขระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น กับเงื่อนไขระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.2.1. การเปรียบเทียบเงื่อนไขตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์อาจเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาจากข้อเสนอเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากสถาบันการเงินที่กองทรัสต์ได้รับ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบเงื่อนไขทางการเงินและเงื่อนไขสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อาทิ วงเงินกู้ ระยะเวลาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เงื่อนไขทางการเงิน (Financial Covenants) ตลอดจนเงื่อนไขเกี่ยวกับ

หลักประกันและข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำข้อมูลจากข้อเสนอของสถาบันการเงินมาใช้ประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบความเหมาะสมของเงื่อนไขเงินกู้ และเพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์อาจเข้าทำรายการมีลักษณะเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากการสอบถามข้อเสนอจากสถาบันการเงินดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับ เงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C โดยแต่ละสถาบันการเงินได้เสนอเงื่อนไขเงินกู้ภายใต้ วัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีรายละเอียดสำคัญ เช่น วงเงินกู้สูงสุด ระยะเวลาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ เงื่อนไขการให้หลักประกัน และข้อกำหนดทางการเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เพื่อรักษาความลับทางการค้าและข้อมูลทางธุรกิจของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำเสนอรายละเอียดในลักษณะที่สามารถระบุได้ว่าเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นแต่ละชุดเป็นข้อเสนอของสถาบันการเงินรายใด โดยการวิเคราะห์และเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวเป็นการพิจารณาบนพื้นฐานของสาระสำคัญของข้อเสนอแต่ละชุด เพื่อประเมินความเหมาะสมและผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นดังกล่าวเป็นเพียงข้อเสนอเงื่อนไขเบื้องต้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในขั้นตอนการเจรจาและจัดทำสัญญาเงินกู้ในภายหลัง โดยรายละเอียดเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งสามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังตารางต่อไปนี้

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B	ธนาคารพาณิชย์ C
วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,930.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,930.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,940.00 ล้านบาท
อายุวงเงิน	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้	7 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.98 – 4.35 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินทุนที่ร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับ ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 2.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.54 – 3.94 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับ ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	มีทางเลือกอัตราดอกเบี้ย 2 รูปแบบ ได้แก่ (1) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.10 – 3.60 ต่อปี (2) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.09 – 3.59 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับ ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด
เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน	ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B	ธนาคารพาณิชย์ C
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายเดือน ภายในระยะเวลา 12 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 5.30 – 11.75 ของวงเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 7 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 5.31 - 54.41 ของวงเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 7.48 – 13.18 ของวงเงินกู้
ข้อกำหนดทางการเงินที่สำคัญ	กำหนดให้กองทรัสต์ดำรงเงินฝากในบัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ในจำนวนไม่น้อยกว่าต้นเงินและดอกเบี้ยที่ต้องชำระล่วงหน้า 1 เดือนก่อนวันครบกำหนดชำระในแต่ละงวด รวมถึงต้องจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องและมีข้อจำกัดในการก่อหนี้เพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด	กำหนดให้อัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35 และอัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายไม่เกิน 3.0 เท่า	กำหนดให้อัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายไม่เกิน 4.5 เท่า ในปี 2570 – 2572 ไม่เกิน 3.5 เท่า ในปี 2573 – 2576 และไม่เกิน 2.0 เท่า ในปี 2577 – 2579 รวมถึงมีเงื่อนไขให้จัดหลักประกันเพิ่มเติมหากอัตราสวนความสามารถในการชำระหนี้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 1.80 เท่า
ข้อจำกัดที่สำคัญ	ห้ามก่อหนี้เพิ่มเติม เว้นแต่ไม่ทำให้เกิดข้อกำหนดทางการเงิน หรือเป็นการก่อหนี้เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมกับธนาคารทั้งหมด	มีข้อจำกัดเกี่ยวกับการก่อหนี้เพิ่มเติม การโอนหรือจำหน่ายทรัพย์สิน และการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ	ต้องจัดให้มีหลักประกันเป็นเงินสดหรือพันธบัตรรัฐบาลในมูลค่าเท่ากับภาระหนี้ที่ต้องชำระในไตรมาสถัดไป หากอัตราสวนความสามารถในการชำระหนี้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 1.80 เท่า
หลักประกัน	สิทธิการเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน สิทธิการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ และสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง	สิทธิการเช่าทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง และสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง	สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง บัญชีรายได้ และสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ: MLR และ THOR อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569

จากการเปรียบเทียบข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และ ธนาคารพาณิชย์ C โดยที่แห่งหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ พบว่าเงื่อนไขเงินกู้ของแต่ละสถาบันการเงินมีลักษณะใกล้เคียงกันในหลายประเด็นสำคัญ เช่น รูปแบบสินเชื่อ วัตถุประสงค์ของเงินกู้ วงเงินกู้ และหลักประกัน อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขบางประการมีความแตกต่างกันในด้านอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

อัตราดอกเบี้ย

เมื่อพิจารณาในด้านอัตราดอกเบี้ย พบว่าอัตราดอกเบี้ยของข้อเสนอจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน โดยอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 3.09 – 4.35 ต่อปี ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าต้นทุนทางการเงินของข้อเสนอแต่ละแห่งมีความแตกต่างกันไม่มากนัก ทั้งนี้ ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีอัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ C อยู่ในระดับที่สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่เสนออยู่ในระดับต่ำกว่า

ในส่วนของธนาคารพาณิชย์ B แม้อัตราดอกเบี้ยที่เสนอจะอยู่ในระดับสูงกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C และมีระยะเวลาเงินกู้เพียง 7 ปี ซึ่งสั้นกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินรายอื่น แต่เงื่อนไขดังกล่าวควรได้รับการพิจารณาร่วมกับโครงสร้างการชำระคืนเงินต้น เนื่องจากภายหลังจากครบกำหนดอายุเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ B กองทรัสต์อาจมีความ

จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม หรือดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เพื่อรองรับภาระหนี้สินคงค้าง ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์เผชิญกับความไม่แน่นอนของภาวะตลาดการเงิน อัตราดอกเบี้ย สภาพการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีก และเงื่อนไขการจัดหาแหล่งเงินทุนในช่วงเวลานั้น

เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย

ในด้านเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B กำหนดให้กองทรัสต์ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ขณะที่ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C กำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส การชำระดอกเบี้ยรายเดือนตามข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B อาจช่วยให้กองทรัสต์ทยอยชำระภาระดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอตลอดทั้งปี และลดความผันผวนของกระแสเงินสดในแต่ละงวดการชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะต้องจัดเตรียมสภาพคล่องเพื่อรองรับการชำระดอกเบี้ยในกรณีที่สูงกว่า ในขณะที่ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C ซึ่งกำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส อาจช่วยลดภาระด้านการบริหารเงินสดในระหว่างงวด และทำให้กองทรัสต์สามารถเก็บรักษาสภาพคล่องไว้ได้เป็นระยะเวลาที่นานกว่า อย่างไรก็ตาม ภาระการชำระดอกเบี้ยในแต่ละงวดจะมีจำนวนสูงกว่าการชำระรายเดือน เนื่องจากการสะสมดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 3 เดือนก่อนถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ความแตกต่างของดอกเบี้ยในการชำระดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ได้ส่งผลต่อภาระดอกเบี้ยรวมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ส่งผลต่อรูปแบบการบริหารสภาพคล่องและการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์เป็นหลัก

ระยะเวลาเงินกู้

ในด้านระยะเวลาเงินกู้ ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A กำหนดระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 12 ปี ซึ่งยาวกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินรายอื่น ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ B กำหนดระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 7 ปี และมีโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นแบบ Balloon Payment หรือชำระเงินต้นก้อนใหญ่ในช่วงปลายสัญญาเงินกู้ ส่วนธนาคารพาณิชย์ C กำหนดระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 10 ปี ทั้งนี้ ระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวกว่าของธนาคารพาณิชย์ A อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถทยอยชำระคืนเงินต้นได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมากกว่า รวมทั้งอาจช่วยลดแรงกดดันด้านสภาพคล่องและลดความจำเป็นในการจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่หรือการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) ในระยะสั้น เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B ที่มีอายุสัญญาเงินกู้สั้นกว่าและกำหนดให้มีการชำระคืนเงินต้นแบบ Balloon Payment โดยหากกองทรัสต์เบิกใช้วงเงินกู้เต็มจำนวน 2,900.00 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีภาระชำระคืนเงินต้นคงเหลือจำนวน 1,578.00 ล้านบาทในงวดสุดท้ายของปีที่ 7 ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ B

แม้ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A จะมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น ส่งผลให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นเมื่อพิจารณาตลอดอายุสัญญาเงินกู้ แต่ข้อเสนอดังกล่าวมาพร้อมกับระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวกว่า ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์สามารถบริหารกระแสเงินสดและภาระการชำระหนี้ได้อย่างยืดหยุ่นมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยลดแรงกดดันด้านการชำระคืนเงินต้นในช่วงต้นถึงช่วงกลางของอายุเงินกู้

นอกจากนี้ โครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ภายใต้ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ยังมีความสอดคล้องกับลักษณะการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยช่วยให้ภาระการชำระหนี้ในแต่ละช่วงเวลาอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดความสามารถในการรองรับภาระหนี้ และความต่อเนื่องในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว

ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนขอค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม Front End Fee ในอัตราร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งต่ำกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C ที่กำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อ ส่งผลให้ต้นทุนในการจัดหาเงินทุนเริ่มต้นภายใต้ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า และช่วยลดภาระกระแสเงินสดในช่วงเริ่มต้นของการเข้าทำธุรกรรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาพร้อมกับต้นทุนทางการเงินตลอดอายุสัญญาเงินทุน ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้นทุนดอกเบี้ยโดยรวมสูงขึ้นเมื่อเทียบกับข้อเสนออื่นบางราย ดังนั้น ประโยชน์จากค่าธรรมเนียมเริ่มต้นที่ต่ำกว่าจึงควรพิจารณาร่วมกับภาระดอกเบี้ยตลอดอายุเงินทุน รวมถึงปัจจัยอื่นประกอบ เช่น ระยะเวลาเงินทุน โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น ความยืดหยุ่นในการบริหารกระแสเงินสด และความสอดคล้องของภาระชำระหนี้กับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน ทั้งนี้ ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีระยะเวลาเงินทุน 12 ปี และมีโครงสร้างการทยอยชำระคืนเงินต้นตลอดอายุเงินทุน ซึ่งอาจช่วยกระจายภาระการชำระคืนเงินต้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา ลดแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และช่วยชดเชยข้อจำกัดจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่า

หลักประกัน

ในส่วนขอหลักประกัน ข้อเสนอของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งมีสาระสำคัญในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน โดยผู้ให้กู้แต่ละรายกำหนดให้กองทรัสต์นำสิทธิการเช่าและสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของผู้กู้ในโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มาเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณารายละเอียดหลักประกันเพิ่มเติม แม้สถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งจะกำหนดให้สิทธิการเช่าและสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเป็นหลักประกันหลักของธุรกรรมเช่นเดียวกัน แต่ยังมีความแตกต่างกันในขอบเขตของหลักประกันที่เรียกร้องและระดับการควบคุมกระแสเงินสดของโครงการ

ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีลักษณะเน้นการรับหลักประกันในระดับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยกำหนดให้มีการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจเหนือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงกำหนดให้บัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ (DSRA) เป็นหลักประกัน และให้ธนาคารเป็นผู้รับผิดชอบภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance) ซึ่งถือเป็นแนวปฏิบัติที่พบได้ทั่วไปในการจัดหาเงินทุนสำหรับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ในขณะที่ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B มีขอบเขตหลักประกันที่ครอบคลุมมากกว่า โดยนอกจากจะกำหนดให้สิทธิการเช่า และสิทธิในการใช้ประโยชน์แล้ว ยังขยายไปถึงสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการกับผู้เช่าที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี รวมถึงสิทธิภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินทั้งหมดด้วย ส่งผลให้ผู้กู้มีสิทธิในกระแสรายได้และสิทธิทางสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในวงกว้างกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินรายอื่น

ส่วนข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีลักษณะมุ่งเน้นไปที่สิทธิในกระแสเงินสดของโครงการเป็นสำคัญ โดยนอกเหนือจากการกำหนดให้สิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาเช่า (Leasehold Agreement) เป็นหลักประกันเหมือนดังธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B แล้ว ยังกำหนดให้บัญชีรับรายได้ของโครงการ (Revenue Account) เป็นหลักประกันเพิ่มเติม

สรุป

โดยภาพรวม จากการเปรียบเทียบข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีการบริหารงานอย่างเป็นอิสระ โดยต่อไปนี้จะเรียกว่าธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อเสนอของแต่ละสถาบันการเงินมีจุดเด่นและข้อควรพิจารณาที่แตกต่างกัน โดยข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีจุดเด่นในด้านระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวที่สุด (12 ปี) รวมถึงมีค่าธรรมเนียม Front End Fee อยู่ในระดับต่ำกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น ซึ่งอาจช่วยลดภาระต้นทุนในการจัดหาเงินทุนในช่วงเริ่มต้น และช่วยให้กองทรัสต์สามารถบริหารกระแสเงินสดและภาวะการชำระคืนเงินต้นได้อย่างสอดคล้องกับลักษณะการสร้างรายได้ของทรัสต์สินในระยะยาวมากขึ้น

ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B มีจุดเด่นในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A อย่างไรก็ตาม ด้วยระยะเวลาเงินกู้ที่สั้นที่สุด (7 ปี) และมีโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นแบบชำระทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนด ส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้ โดยพิจารณาตามประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กระแสเงินสดที่เหลืออยู่ภายหลังจากจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ตามนโยบายของกองทรัสต์ อาจไม่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินต้นคงค้างทั้งหมดภายในระยะเวลา 7 ปี ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องพึ่งพาการจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่หรือการรีไฟแนนซ์ในอนาคต ซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนจากสภาวะตลาดการเงิน ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยสภาพการแข่งขันของตลาดค่าปัสติก และเงื่อนไขสินเชื่อในขณะนั้น

ส่วนข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีจุดเด่นสำคัญในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ซึ่งอาจช่วยลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้มากที่สุดในช่วงอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A (10 ปี) จึงทำให้กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินต้นตลอดระยะเวลาเงินกู้ยืมในแต่ละปีสูงกว่าเมื่อเทียบกับข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งอาจก่อให้เกิดแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

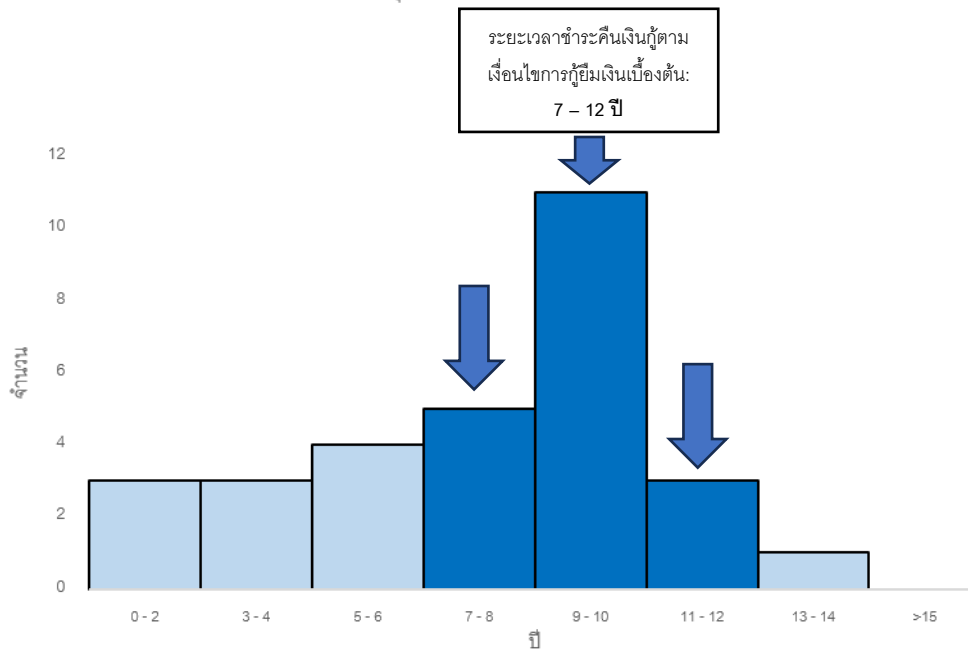
ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นให้เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบและเปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินแต่ละรายอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) เพื่อปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากสถาบันการเงินรายอื่น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์

3.2.2. การเปรียบเทียบระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น และระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เมื่อเปรียบเทียบระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงอ้างอิงระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ที่ 7 – 12 ปี เพื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (ข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2569) ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของการเข้าทำรายการ อยู่ในเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 50.00 - 96.67 ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 3.33 – 50.00 ที่มีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ที่นานกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ



หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจาก 30 จุดข้อมูล

2/ ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ (ด้านขวา) จะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ มากกว่าระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ (ด้านซ้าย)

4. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ FUTURERT จะได้รับในแต่ละกรณีที่ FUTURERT เข้าทำรายการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 รายมีความแตกต่างกันอย่างไรในมุมมองของผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit: DPU) ภายใต้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ ได้จัดทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบภายใต้ 4 กรณี ดังต่อไปนี้

1. กรณีไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. กรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A
3. กรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ B
4. กรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ C

โดยรายละเอียดสมมติฐานทางการเงินเพิ่มเติมในส่วนของทรัพย์สินเดิมของ FUTURERT เพื่อจัดทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ FUTURERT มีดังนี้

รายละเอียดสมมติฐานทางการเงิน

1) รายได้

รายการรายได้	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
1) รายได้ค่าเช่า ในส่วนของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ■ อ้างอิงตามสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2569) ■ กำหนดให้มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 55,619.34 ตารางเมตร และ พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) รวมทั้งหมด 11,641.88 ตารางเมตร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ■ กำหนดให้มีอัตราการเช่าพื้นที่รวมเท่ากับร้อยละ 94.52 ของพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด และร้อยละ 85.01 ของพื้นที่ให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ ■ กำหนดให้มีอัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate) เท่ากับร้อยละ 91.47 อ้างอิงตามอัตราการเช่าต่อของผู้เช่า 5 ปีย้อนหลัง (ปี 2564 – 2568) ทั้งนี้ ■ กำหนดให้มีระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ (Lead Time) เท่ากับ 130 วัน อ้างอิงตามข้อมูลตั้งแต่ ปี 2567 จนถึง วันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้ ข้อมูลครอบคลุมเฉพาะช่วงเวลาตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา เนื่องจากเพิ่งเริ่มมีการเก็บข้อมูลในลักษณะนี้ ■ กำหนดให้มีค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์เฉลี่ยในปี 2569 ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย (Retail Shops) แบบค่าเช่าตายตัว (Fixed rent) เท่ากับ 1,097 บาท/ตร.ม./เดือน - ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย (Retail Shops) แบบค่าเช่าตามสัดส่วนยอดขาย (Percentage rent หรือ GP) เท่ากับ 847 บาท/ตร.ม./เดือน - ค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) เท่ากับ 2,756 บาท/ตร.ม./เดือน ■ กำหนดให้ค่าเช่ามีอัตราการเติบโตของค่าเช่าต่อปีเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ ■ กำหนดให้สัญญาเช่าที่มีการคิดอัตราสัดส่วนตามยอดขาย (Percentage rent หรือ GP) เป็นไปตามสัญญาของผู้เช่าแต่ละราย โดยกำหนดให้ยอดขายของผู้เช่าแต่ละราย อ้างอิงจากข้อมูลยอดขาย 3 เดือนแรกของปี 2569 เทียบเต็มปี และหลังจากนั้นกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 1.62 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)
2) รายได้ค่าเช่า ในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ในกรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เท่านั้น)	<ul style="list-style-type: none"> ■ อ้างอิงตามสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2569) ■ กำหนดให้มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด จำนวน 19,460.40 ตารางเมตร และ พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) รวมทั้งหมด 161.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 30 เมษายน 2569

รายการรายได้	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	<ul style="list-style-type: none"> ■ กำหนดให้มีอัตราค่าเช่าพื้นที่รวมเท่ากับร้อยละ 96.58 ของพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมด และร้อยละ 100 ของพื้นที่ให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ ■ กำหนดให้มีอัตราค่าเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate) เท่ากับร้อยละ 69.95 อ้างอิงตามอัตราค่าเช่าต่อของผู้เช่าในช่วงปี 2565 – 2568 ทั้งนี้ ข้อมูลครอบคลุมเฉพาะช่วงเวลาตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา เนื่องจากก่อนหน้านี้ห้องเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว จึงไม่มีข้อมูลอัตราค่าเช่าต่อให้เปรียบเทียบ ■ กำหนดให้มีระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ (Lead Time) เท่ากับ 98 วัน อ้างอิงตามข้อมูลในช่วงปี 2565 – 2568 ทั้งนี้ ข้อมูลครอบคลุมเฉพาะช่วงเวลาตั้งแต่ปี 2565 – 2568 เป็นต้นมา เนื่องจากก่อนหน้านี้ห้องเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว จึงไม่มีข้อมูลระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ต่อให้เปรียบเทียบ ■ กำหนดให้มีค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์เฉลี่ยในปี 2569 ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย (Retail Shops) แบบค่าเช่าตายตัว (Fixed rent) เท่ากับ 1,450 บาท/ตร.ม./เดือน - ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย (Retail Shops) แบบค่าเช่าตามสัดส่วนยอดขาย (Percentage rent หรือ GP) เท่ากับ 860 บาท/ตร.ม./เดือน - ค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) เท่ากับ 199 บาท/ตร.ม./เดือน ■ กำหนดให้ค่าเช่ามีอัตราค่าเช่าต่อปีเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ ■ กำหนดให้สัญญาเช่าที่มีการคิดอัตราส่วนตามยอดขาย (Percentage rent หรือ GP) เป็นไปตามสัญญาของผู้เช่าแต่ละราย โดยกำหนดให้ยอดขายของผู้เช่าแต่ละราย อ้างอิงจากข้อมูลยอดขาย 3 เดือนแรกของปี 2026 เทียบเต็มปี และหลังจากนั้นกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าต่อปีเฉลี่ยที่ร้อยละ 1.62 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราเงินเพื่อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)
3) รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามแนวทางการตั้งค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้เช่ารายย่อย

2) ค่าใช้จ่าย

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
1) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ RSP จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ อ้างอิงตามร่างสัญญา โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ^{1/} 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ^{2/} ทั้งนี้ ตามประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เท่ากับ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากการจัดหาประโยชน์พื้นที่ในปัจจุบัน 3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการและค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1) และข้อ 2) 4) ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ฯ ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 230 956 304">เงื่อนไข</th> <th data-bbox="956 230 1489 304">ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="560 304 956 387">1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td data-bbox="956 304 1489 387">0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 387 956 427">2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td data-bbox="956 387 1489 427"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 427 956 470">อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี</td> <td data-bbox="956 427 1489 470">0.5 เดือน (เฉลี่ยตามอายุสัญญาเช่า)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 470 956 510">อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี</td> <td data-bbox="956 470 1489 510">1 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 510 956 553">อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี</td> <td data-bbox="956 510 1489 553">1.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 553 956 595">3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน</td> <td data-bbox="956 553 1489 595">ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า</td> </tr> </tbody> </table>	เงื่อนไข	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่		อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน (เฉลี่ยตามอายุสัญญาเช่า)	อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	1 เดือน	อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน	3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า	
เงื่อนไข	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ															
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน															
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่																
อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน (เฉลี่ยตามอายุสัญญาเช่า)															
อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	1 เดือน															
อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน															
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า															
	<p>หมายเหตุ:</p> <p>1/ รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ ศูนย์การค้าของกองทรัสต์หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษี โรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น</p> <p>2/ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่มีการคำนวณตามวิธีการ ที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทรัสต์จะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า</p>															
2) ค่าใช้จ่ายตามสิทธิการเช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์	ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายสิทธิการเช่าที่ต้องชำระเพิ่มเติมตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าและการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า (Option to Extend the Lease) ของทรัพย์สินเดิม															
3) ค่าใช้จ่ายสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในกรณีใช้สิทธิขยายสัญญาเช่าในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ในกรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่านั้น)	กำหนดให้มีการขยายระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขของการใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า (Option to Extend the Lease) ออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี คือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587 โดยมีค่าใช้จ่ายสิทธิการเช่าที่ต้องชำระเพิ่มเติมดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ปี 2585 ประมาณ 366.26 ล้านบาท ▪ ปี 2586 ประมาณ 377.25 ล้านบาท ▪ ปี 2587 ประมาณ 388.57 ล้านบาท 															
4) ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และปันส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 3.03 ของรายได้ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงข้อมูลจากผลดำเนินงานในงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 ในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จัดหาประโยชน์ในปัจจุบัน															
5) ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณตามอัตราภาษีขั้นบันได บนอัตราส่วนร้อยละของราคาประเมินทุนทรัพย์ อ้างอิงตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศที่เกี่ยวข้อง															
6) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	เท่ากับร้อยละ 0.05 ของเงินลงทุนตามวาคายุติธรรม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงข้อมูลจากผลดำเนินงานในงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 ในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จัดหาประโยชน์ในปัจจุบัน															
7) ค่าใช้จ่ายอื่น	เท่ากับร้อยละ 0.23 ของรายได้ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงข้อมูลจากผลดำเนินงานในงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 ในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จัดหาประโยชน์ในปัจจุบัน															
8) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ฯ	สำหรับปี 2569 อยู่ที่ 8.00 ล้านบาทต่อปี สำหรับปี 2570 เป็นต้นไป ไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 7.00 ล้านบาทต่อปี															
9) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 5.00 ล้านบาทต่อปี															

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ												
10) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี	<p>คำนวณตามทุนชำระแล้วแบบขั้นบันไดในอัตราดถอย ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในแต่ละช่วงทุน มีอัตราการคิดดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="582 280 1372 517"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.043</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.038</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.032</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000 ขึ้นไป</td> <td>0.023</td> </tr> </tbody> </table>	จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 1,000	0.043	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032	เกิน 10,000 ขึ้นไป	0.023		
จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)												
ไม่เกิน 1,000	0.043												
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038												
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032												
เกิน 10,000 ขึ้นไป	0.023												
11) ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน	<p>คำนวณตามทุนชำระแล้ว* แบบขั้นบันไดในอัตราดถอย ขั้นต่ำ 50,000 บาท และขั้นสูง 3,000,000 บาท อัตราค่าธรรมเนียมคิดจากทุนที่ชำระแล้วในแต่ละช่วงทุน ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="582 607 1372 898"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 200</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.020</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table> <p>*ทุนชำระแล้ว หมายถึง ทุนชำระแล้วในส่วนของหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบุริมสิทธิที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p>	จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 200	0.035	เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020	เกิน 10,000	0.010
จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)												
ไม่เกิน 200	0.035												
เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030												
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025												
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020												
เกิน 10,000	0.010												
12) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	<p>ประกอบด้วย ค่าสอบบัญชี และค่าประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ โดยกำหนดให้อ้างอิงข้อมูลจากผลดำเนินงานปี 2568 และเพิ่มเติมอีก 30,000 บาทจากการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และหลังจากนั้นกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 1.62 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)</p>												
13) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ	<p>กรณีไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะที่จะต้องเกิดขึ้นแม้การเข้าทำรายการไม่สำเร็จ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารและจัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>กรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่จะต้องเกิดขึ้นหากทำรายการสำเร็จ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารและจัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>												

3) ค่าเผื่อการลงทุนปรับปรุงอาคาร (Capital Expenditure Reserve)

กำหนดให้กองทรัสต์ฯ มีค่าเผื่อปรับปรุงอาคาร เพื่อเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต ที่ร้อยละ 3.00 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ในปี 2569 กำหนดให้มีแผนดำเนินการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่เพิ่มเติมเป็นมูลค่ารวม 260.00 ล้านบาท ตามแผนการลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์

4) อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (Pay-out ratio) ของกองทรัสต์ FUTURERT เท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามนโยบายการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรขั้นต่ำของกองทรัสต์

5) เงินกู้สถาบันการเงิน (Financial Institution Loan)

กำหนดให้กองทรัสต์มีเงินกู้ยืม 2,810.00 ล้านบาท ในกรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เท่านั้น โดยรายละเอียดเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้ (เงื่อนไขการกู้ยืมเงิน เป็นเพียงข้อเสนอเงื่อนไขเบื้องต้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในขั้นตอนการเจรจาและจัดทำสัญญาเงินกู้ในภายหลัง)

ทั้งนี้ หนึ่งในสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความลับทางการค้าและข้อมูลทางธุรกิจของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำเสนอรายละเอียดในลักษณะที่สามารถระบุได้ว่าเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นแต่ละชุดเป็นข้อเสนอของสถาบันการเงินรายใด โดยการวิเคราะห์และเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวเป็นการพิจารณาบนพื้นฐานของสาระสำคัญของข้อเสนอแต่ละชุด เพื่อประเมินความเหมาะสมและผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B	ธนาคารพาณิชย์ C
ยอดเงินกู้	2,810.00 ล้านบาท	2,810.00 ล้านบาท	2,810.00 ล้านบาท
อายุวงเงิน	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้	7 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
วันเบิกเงินกู้	1 กันยายน 2569	1 กันยายน 2569	1 กันยายน 2569
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.98 – 4.35 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 2.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.54 – 3.94 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด	มีทางเลือกอัตราดอกเบี้ย 2 รูปแบบ ได้แก่ (1) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.10 – 3.60 ต่อปี (2) อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR) โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงร้อยละ 3.09 – 3.59 ต่อปี และมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนที่ร้อยละ 1.00 ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ กับค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนกำหนดที่ร้อยละ 1.00 ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด
รีไฟแนนซ์ (Refinancing)	-	กำหนดให้มีการรีไฟแนนซ์ 1,488.00 ล้านบาท ณ เดือน กันยายน 2576 โดยต่ออายุวงเงินไปอีก 3 ปี จนถึง เดือน กันยายน 2579 ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ 3.94% อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยที่สูงที่สุดในเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น	-
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายเดือน ภายในระยะเวลา 12 ปี โดยมีอัตราการชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 5.30 – 11.75 ของวงเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 7 ปี โดยมีอัตราการชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 5.48 – 52.95 ของวงเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราการชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีอยู่ในช่วงร้อยละ 7.48 – 13.18 ของวงเงินกู้

▪ **ประมาณการผลการดำเนินงานของ FUTURERT กรณีไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (กรณี 1)**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	12,978.81	12,852.36	12,790.22	12,695.55	12,553.97	12,365.99	12,127.77	11,834.65
หนี้สินรวม	7,632.39	7,430.77	7,309.05	7,166.72	6,995.47	6,798.70	6,571.79	6,314.26
สินทรัพย์สุทธิ	5,346.42	5,421.59	5,481.17	5,528.83	5,558.50	5,567.29	5,555.98	5,520.39
รวมรายได้	1,068.29	1,091.02	1,111.26	1,142.24	1,154.96	1,180.11	1,207.06	1,226.75
รวมค่าใช้จ่าย	155.74	156.87	164.08	157.22	168.62	168.41	167.63	172.39
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	389.22	398.49	391.86	383.96	374.68	363.91	351.54	337.46
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	523.32	535.66	555.32	601.06	611.66	647.79	687.88	716.90
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(291.70)	(32.35)	(32.96)	(33.89)	(34.27)	(35.02)	(35.83)	(36.42)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	389.22	398.49	391.86	383.96	374.68	363.91	351.54	337.46
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	620.85	395.91	393.15	414.43	399.26	407.29	417.12	413.88
เงินปันผลสุทธิ	558.77	356.32	353.84	372.99	359.33	366.56	375.41	372.49
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	1.06	0.67	0.67	0.70	0.68	0.69	0.71	0.70

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
สินทรัพย์รวม	11,475.83	11,054.06	10,552.77	9,972.42	9,303.62	8,535.62	7,655.79	6,666.98
หนี้สินรวม	6,022.29	5,695.23	5,325.02	4,917.44	4,463.76	3,959.93	3,403.84	2,796.91
สินทรัพย์สุทธิ	5,453.54	5,358.83	5,227.75	5,054.98	4,839.86	4,575.69	4,251.95	3,870.07
รวมรายได้	1,247.07	1,282.10	1,296.42	1,324.66	1,354.95	1,377.09	1,399.97	1,439.35
รวมค่าใช้จ่าย	179.89	170.61	182.82	182.83	181.37	185.19	192.65	182.63
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	321.52	303.60	283.54	261.18	236.37	208.91	178.63	145.33
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	745.65	807.90	830.06	880.66	937.21	982.99	1,028.69	1,111.39
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(37.03)	(38.08)	(38.51)	(39.36)	(40.26)	(40.93)	(41.61)	(42.79)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	321.52	303.60	283.54	261.18	236.37	208.91	178.63	145.33
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)	(765.20)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	407.96	432.57	415.01	422.60	433.05	429.71	422.80	448.73
เงินปันผลสุทธิ	367.16	389.31	373.51	380.34	389.74	386.73	380.52	403.86
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.69	0.74	0.71	0.72	0.74	0.73	0.72	0.76

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F ^{3/}				
สินทรัพย์รวม	5,543.68	4,279.35	2,862.32	983.76				
หนี้สินรวม	2,125.90	1,393.58	592.24	0.00				
สินทรัพย์สุทธิ	3,417.78	2,885.77	2,270.08	983.76				
รวมรายได้	1,455.36	1,487.24	1,521.23	0.00				
รวมค่าใช้จ่าย	195.60	193.82	191.25	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	108.78	68.76	25.04	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F ^{3/}				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,150.98	1,224.65	1,304.95	0.00				
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(43.27)	(44.23)	(45.25)	0.00				
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	108.78	68.76	25.04	0.00				
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(788.15)	(811.80)	(836.15)	0.00				
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ ^{2/}	428.33	437.39	448.59	0.00				
เงินปันผลสุทธิ	385.50	393.65	403.73	1,286.32				
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	N/A				
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.73	0.74	0.76	2.43				

หมายเหตุ:

- 1/ การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) สำหรับปี 2569 ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น
- 2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิบวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

- **ประมาณการผลการดำเนินงานของ FUTURERT กรณีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A (กรณี 2)**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	16,195.46	16,140.30	16,084.22	15,985.59	15,820.49	15,600.86	15,314.45	14,949.43
หนี้สินรวม	10,917.35	10,651.03	10,399.74	10,118.46	9,789.04	9,420.43	9,001.18	8,528.58
สินทรัพย์สุทธิ	5,278.11	5,489.28	5,684.47	5,867.12	6,031.46	6,180.42	6,313.27	6,420.85
รวมรายได้	1,180.99	1,429.91	1,463.36	1,507.24	1,514.41	1,553.22	1,593.11	1,607.85
รวมค่าใช้จ่าย	187.16	201.34	209.30	199.79	216.43	216.18	212.55	222.52
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	401.61	424.33	419.20	412.88	405.28	396.29	385.80	373.70
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สถาบันการเงิน	27.80	107.49	101.29	94.70	87.59	79.74	71.05	61.52
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	564.42	696.75	733.57	799.87	805.10	861.01	923.71	950.11
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(295.08)	(42.51)	(43.51)	(44.83)	(45.04)	(46.21)	(47.40)	(47.84)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	401.61	424.33	419.20	412.88	405.28	396.29	385.80	373.70
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(37.26)	(151.50)	(161.31)	(172.14)	(187.98)	(208.95)	(230.10)	(251.10)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ ^{2/}	633.69	421.18	426.88	459.08	424.55	432.75	445.53	420.80
เงินปันผลสุทธิ	570.32	379.06	384.19	413.18	382.09	389.47	400.98	378.72
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	1.08	0.72	0.73	0.78	0.72	0.74	0.76	0.72

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
สินทรัพย์รวม	14,504.54	13,975.25	13,334.15	12,596.60	11,753.22	10,792.47	9,690.01	8,439.94
หนี้สินรวม	8,007.27	7,431.84	6,788.77	6,113.94	5,501.27	5,047.59	4,550.01	4,004.99
สินทรัพย์สุทธิ	6,497.26	6,543.41	6,545.39	6,482.66	6,251.95	5,744.89	5,140.00	4,434.95
รวมรายได้	1,641.33	1,691.21	1,699.52	1,742.67	1,787.27	1,804.30	1,842.13	1,897.69

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
รวมค่าใช้จ่าย	230.41	217.45	235.10	235.09	230.36	239.32	246.69	231.81
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	359.86	344.16	326.45	306.59	284.40	259.74	232.40	202.22
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	52.26	43.71	30.53	16.50	3.82	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	998.79	1,085.89	1,107.43	1,184.50	1,268.68	1,305.25	1,363.04	1,463.66
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(48.85)	(50.34)	(50.59)	(51.89)	(53.22)	(53.73)	(54.87)	(56.53)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	359.86	344.16	326.45	306.59	284.40	259.74	232.40	202.22
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)	(765.20)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(272.34)	(293.31)	(314.46)	(318.24)	(211.31)	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	415.28	445.55	408.76	441.08	588.29	789.98	797.66	844.14
เงินปันผลสุทธิ	373.75	401.00	367.88	396.97	529.46	710.98	717.90	759.73
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.71	0.76	0.69	0.75	1.00	1.34	1.36	1.43

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F ^{3/}				
สินทรัพย์รวม	6,947.46	5,283.38	3,424.21	1,207.30				
หนี้สินรวม	3,017.00	1,945.27	771.28	0.00				
สินทรัพย์สุทธิ	3,930.46	3,338.11	2,652.93	1,207.30				
รวมรายได้	1,906.80	1,955.85	2,006.01	0.00				
รวมค่าใช้จ่าย	250.01	247.80	241.24	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	159.33	100.72	36.67	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,497.45	1,607.33	1,728.11	0.00				
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(56.80)	(58.28)	(59.78)	0.00				
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	159.33	100.72	36.67	0.00				
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,154.42)	(1,189.05)	(1,224.72)	0.00				
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	445.56	460.72	480.28	0.00				
เงินปันผลสุทธิ	401.01	414.65	432.25	1,445.63				
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	N/A				
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.76	0.78	0.82	2.73				

หมายเหตุ:

- 1/ การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) สำหรับปี 2569 ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น
- 2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันผลส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิบวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

▪ **ประมาณการผลการดำเนินงานของ FUTURERT กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงิน
กู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ B (กรณี 3)**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	16,211.49	16,139.04	16,083.30	15,984.37	15,818.94	15,598.79	15,311.57	14,948.23
หนี้สินรวม	10,934.03	10,644.79	10,387.82	10,099.18	9,762.23	9,385.08	8,956.43	8,486.06
สินทรัพย์สุทธิ	5,277.46	5,494.25	5,695.49	5,885.19	6,056.71	6,213.71	6,355.14	6,462.17
รวมรายได้	1,180.99	1,429.91	1,463.36	1,507.24	1,514.41	1,553.22	1,593.11	1,607.85
รวมค่าใช้จ่าย	207.74	201.37	209.30	199.80	216.46	216.22	212.60	237.10
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	401.61	424.33	419.20	412.88	405.28	396.29	385.80	373.70
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	24.90	96.20	92.08	90.40	83.38	76.37	69.74	60.59
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	546.74	708.01	742.78	804.16	809.29	864.35	924.97	936.45
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(295.08)	(42.51)	(43.51)	(44.83)	(45.04)	(46.21)	(47.40)	(47.84)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	401.61	424.33	419.20	412.88	405.28	396.29	385.80	373.70
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(38.50)	(156.50)	(167.00)	(179.50)	(195.50)	(217.50)	(239.50)	(252.00)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	614.77	427.44	430.40	456.01	421.21	427.53	437.40	406.24
เงินปันผลสุทธิ	553.29	384.70	387.36	410.41	379.09	384.78	393.66	365.62
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	1.04	0.73	0.73	0.77	0.72	0.73	0.74	0.69

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
สินทรัพย์รวม	14,478.41	13,930.56	13,286.03	12,581.90	11,759.92	10,799.12	9,696.65	8,446.58
หนี้สินรวม	7,737.96	6,959.90	6,259.34	5,902.77	5,501.33	5,047.59	4,550.02	4,004.99
สินทรัพย์สุทธิ	6,740.45	6,970.66	7,026.69	6,679.13	6,258.60	5,751.53	5,146.64	4,441.59
รวมรายได้	1,641.33	1,691.21	1,699.52	1,742.67	1,787.27	1,804.30	1,842.13	1,897.69
รวมค่าใช้จ่าย	230.47	217.77	235.67	235.73	230.64	239.33	246.71	231.83
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	359.86	344.16	326.45	306.59	284.40	259.74	232.40	202.22
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	46.47	26.90	7.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,004.52	1,102.38	1,130.06	1,200.35	1,272.23	1,305.23	1,363.02	1,463.64
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(48.85)	(50.34)	(50.59)	(51.89)	(53.22)	(53.73)	(54.87)	(56.53)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	359.86	344.16	326.45	306.59	284.40	259.74	232.40	202.22
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)	(765.20)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(496.00)	(496.00)	(372.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	197.35	259.35	373.85	775.18	803.14	789.96	797.65	844.12
เงินปันผลสุทธิ	177.62	233.42	336.46	697.66	722.82	710.96	717.88	759.71
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.34	0.44	0.64	1.32	1.36	1.34	1.36	1.43

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F ^{3/}				
สินทรัพย์รวม	6,954.10	5,290.02	3,430.85	1,207.30				
หนี้สินรวม	3,017.00	1,945.27	771.28	0.00				
สินทรัพย์สุทธิ	3,937.10	3,344.75	2,659.57	1,207.30				
รวมรายได้	1,906.80	1,955.85	2,006.01	0.00				

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F ^{3/}				
รวมค่าใช้จ่าย	250.02	247.81	241.25	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	159.33	100.72	36.67	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,497.44	1,607.32	1,728.10	0.00				
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(56.80)	(58.28)	(59.78)	0.00				
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	159.33	100.72	36.67	0.00				
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,154.42)	(1,189.05)	(1,224.72)	0.00				
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	445.55	460.71	480.27	0.00				
เงินปันผลสุทธิ	401.00	414.64	432.24	1,452.27				
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	N/A				
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.76	0.78	0.82	2.74				

หมายเหตุ:

- 1/ การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) สำหรับปี 2569 ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น
- 2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันผลส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิบวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

■ **ประมาณการผลการดำเนินงานของ FUTURERT กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ C (กรณี 4)**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F ^{1/}	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	16,209.87	16,131.28	16,070.34	15,967.01	15,797.48	15,573.84	15,283.49	14,914.57
หนี้สินรวม	10,919.99	10,574.60	10,262.16	9,919.66	9,529.06	9,099.17	8,618.70	8,084.82
สินทรัพย์สุทธิ	5,289.89	5,556.68	5,808.19	6,047.35	6,268.42	6,474.67	6,664.79	6,829.75
รวมรายได้	1,180.99	1,429.91	1,463.36	1,507.24	1,514.41	1,553.22	1,593.11	1,607.85
รวมค่าใช้จ่าย	207.74	201.38	209.38	199.95	216.67	216.50	212.95	222.99
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	401.61	424.33	419.20	412.88	405.28	396.29	385.80	373.70
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	27.05	101.50	88.64	80.50	70.72	58.30	48.99	38.96
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	544.59	702.69	746.14	813.91	821.74	882.13	945.37	972.20
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(295.08)	(42.51)	(43.51)	(44.83)	(45.04)	(46.21)	(47.40)	(47.84)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	401.61	424.33	419.20	412.88	405.28	396.29	385.80	373.70
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(505.89)	(521.07)	(536.70)	(552.81)	(569.39)	(586.47)	(604.06)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(52.55)	(212.65)	(222.48)	(233.37)	(249.18)	(270.25)	(291.33)	(312.40)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	598.58	365.98	378.27	411.89	379.99	392.57	405.97	381.59
เงินปันผลสุทธิ	538.72	329.38	340.44	370.70	341.99	353.31	365.37	343.43
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	1.02	0.62	0.64	0.70	0.65	0.67	0.69	0.65

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
สินทรัพย์รวม	14,465.93	13,933.17	13,298.27	12,594.12	11,772.14	10,811.33	9,708.86	8,458.78

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
หนี้สินรวม	7,502.39	6,865.74	6,259.37	5,902.78	5,501.34	5,047.60	4,550.02	4,005.00
สินทรัพย์สุทธิ	6,963.54	7,067.43	7,038.90	6,691.34	6,270.80	5,763.73	5,158.84	4,453.78
รวมรายได้	1,641.33	1,691.21	1,699.52	1,742.67	1,787.27	1,804.30	1,842.13	1,897.69
รวมค่าใช้จ่าย	230.96	218.08	235.82	235.77	230.67	239.36	246.74	231.87
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	359.86	344.16	326.45	306.59	284.40	259.74	232.40	202.22
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	28.23	16.79	4.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,022.27	1,112.18	1,132.60	1,200.32	1,272.20	1,305.20	1,362.99	1,463.60
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(48.85)	(50.34)	(50.59)	(51.89)	(53.22)	(53.73)	(54.87)	(56.53)
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	359.86	344.16	326.45	306.59	284.40	259.74	232.40	202.22
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(622.19)	(640.85)	(660.08)	(679.88)	(700.27)	(721.27)	(742.91)	(765.20)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(333.48)	(354.55)	(277.77)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	377.62	410.60	470.61	775.14	803.11	789.93	797.62	844.09
เงินปันผลสุทธิ	339.86	369.54	423.55	697.62	722.79	710.93	717.85	759.68
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.64	0.70	0.80	1.32	1.36	1.34	1.36	1.43

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F ^{3/}				
สินทรัพย์รวม	6,966.29	5,302.21	3,443.04	1,207.30				
หนี้สินรวม	3,017.01	1,945.27	771.28	0.00				
สินทรัพย์สุทธิ	3,949.29	3,356.94	2,671.76	1,207.30				
รวมรายได้	1,906.80	1,955.85	2,006.01	0.00				
รวมค่าใช้จ่าย	250.05	247.83	241.26	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	159.33	100.72	36.67	0.00				
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,497.42	1,607.30	1,728.08	0.00				
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(56.80)	(58.28)	(59.78)	0.00				
บวกกลับ: ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสัญญาเช่า	159.33	100.72	36.67	0.00				
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,154.42)	(1,189.05)	(1,224.72)	0.00				
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ^{2/}	445.53	460.70	480.25	0.00				
เงินปันผลสุทธิ	400.98	414.63	432.23	1,464.46				
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	N/A				
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.76	0.78	0.82	2.77				

หมายเหตุ:

- 1/ การคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) สำหรับปี 2569 ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น
- 2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันผลส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิบวกกลับด้วยต้นทุนทางการเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 3/ เป็นการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือเมื่ออายุสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักสิ้นสุดลง

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ทั้ง 4 กรณี มีดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2/3/}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/3/}
กรณีที่ 1: ไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	5.30% - 6.35%	15.20 - 16.99
กรณีที่ 2: เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A	6.87% - 7.99%	17.97 - 20.24
กรณีที่ 3: เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ B	6.83% - 7.93%	18.09 - 20.37
กรณีที่ 4: เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินกู้ยืมภายใต้เงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ C	6.82% - 7.89%	18.32 - 20.60

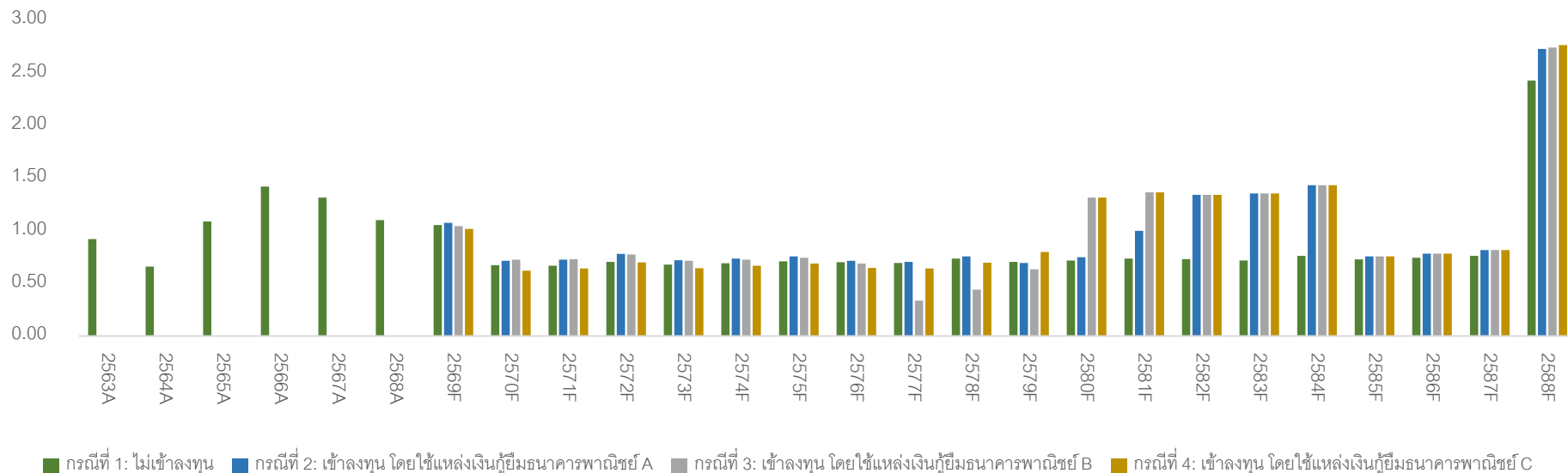
หมายเหตุ:

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU นับจากวันที่ วันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ โดยในการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) สำหรับปี 2569 ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น

2/ IRR คำนวณบนสมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีต้นทุนหน่วยทรัสต์ 8.86 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ (ที่มา: SET) และได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน 2569 จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) สำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และ เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) โดยปรับอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25% ต่อปี

ตารางเปรียบเทียบเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ทั้ง 4 กรณี



DPU (บาท/หน่วย)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F
กรณีที่ 1: ไม่เข้าลงทุน	1.06	0.67	0.67	0.70	0.68	0.69	0.71	0.70	0.69	0.74	0.71
กรณีที่ 2: เข้าลงทุน กู้ยืมจากธนาคาร A	1.08	0.72	0.73	0.78	0.72	0.74	0.76	0.72	0.71	0.76	0.69
กรณีที่ 3: เข้าลงทุน กู้ยืมจากธนาคาร B	1.04	0.73	0.73	0.77	0.72	0.73	0.74	0.69	0.34	0.44	0.64
กรณีที่ 4: เข้าลงทุน กู้ยืมจากธนาคาร C	1.02	0.62	0.64	0.70	0.65	0.67	0.69	0.65	0.64	0.70	0.80
DPU (บาท/หน่วย)	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	รวม DPU ^{1/}	
กรณีที่ 1: ไม่เข้าลงทุน	0.72	0.74	0.73	0.72	0.76	0.73	0.74	0.76	2.43	16.08	
กรณีที่ 2: เข้าลงทุน กู้ยืมจากธนาคาร A	0.75	1.00	1.34	1.36	1.43	0.76	0.78	0.82	2.73	19.09	
กรณีที่ 3: เข้าลงทุน กู้ยืมจากธนาคาร B	1.32	1.36	1.34	1.36	1.43	0.76	0.78	0.82	2.74	19.21	
กรณีที่ 4: เข้าลงทุน กู้ยืมจากธนาคาร C	1.32	1.36	1.34	1.36	1.43	0.76	0.78	0.82	2.77	19.44	

หมายเหตุ: 1/ การคำนวณยอดรวมเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ได้หักเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายไปแล้วจนถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นวันหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการ จำนวน 0.2656 บาทต่อหุ้น

จากผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่ว่าจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B หรือธนาคารพาณิชย์ C ล้วนส่งผลให้กองทรัสต์มีผลตอบแทนที่ดีกว่ากรณีไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งในด้าน IRR และ DPU

นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนภายใต้เงื่อนไขเงินกู้ของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ผลลัพธ์ที่ได้ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดย IRR สำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือนอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 6.82 – 6.87 ในกรณีต่ำ และร้อยละ 7.89 – 7.99 ในกรณีสูง ขณะที่ DPU อยู่ในช่วงประมาณ 17.97 – 18.32 บาทต่อหน่วย ในกรณีต่ำ และ 20.24 – 20.60 บาทต่อหน่วย ในกรณีสูง ซึ่งห่างกันร้อยละ 1.76 – 1.98 สะท้อนให้เห็นว่าเงื่อนไขทางการเงินของแต่ละสถาบันการเงิน แม้จะมีความแตกต่างกันในรายละเอียด เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น และค่าธรรมเนียม แต่ไม่ได้ส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมของกองทรัสต์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ จากผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติของธุรกรรมในลักษณะเดียวกัน และเป็นไปในลักษณะของการเจรจาหว่านคู่สัญญาโดยอิสระ (Arm's Length Basis) กล่าวคือ เงื่อนไขที่ได้รับจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้แตกต่างหรือให้ประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ตลอดจนข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากธนาคารพาณิชย์จำนวน 3 แห่ง รวมทั้งได้พิจารณาเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ ตลอดจนประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยสรุป ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) ช่วยหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม
- 3) ช่วยลดภาระในการจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4) เงื่อนไขการกู้ยืมเงินอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

- 1) กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น
- 2) กองทรัสต์มีภาระผูกพันและข้อจำกัดตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้
- 3) กองทรัสต์มีภาระในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน
- 4) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- 2) ความเสี่ยงจากค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงจากการพึ่งพากระแสเงินสดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- 4) ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์
- 2) อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้
- 3) อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2) มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2) ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น
- 2) อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ

โดยสรุป เมื่อเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น กับ 1) อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคารพาณิชย์ และ 2) ข้อมูลการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เปิดเผยแพร่ต่อสาธารณะของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ พบว่าอัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ต่ำที่สุดของธนาคารพาณิชย์ 10 อันดับแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ ยังอยู่ในเปอร์เซ็นต์ที่ 16.67 – 44.44 ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 55.56 – 83.33 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้

โดยภาพรวม จากการเปรียบเทียบข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีการบริหารงานอย่างเป็นอิสระ โดยต่อไปนี้จะเรียกว่าธนาคารพาณิชย์ A ธนาคารพาณิชย์ B และธนาคารพาณิชย์ C ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อเสนอของแต่ละสถาบันการเงินมีจุดเด่นและข้อควรพิจารณาที่แตกต่างกัน โดยข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A มีจุดเด่นในด้านระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวที่สุด (12 ปี) รวมถึงมีค่าธรรมเนียม Front End Fee อยู่ในระดับต่ำกว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่น ซึ่งอาจช่วยลดภาระต้นทุนในการจัดหาเงินทุนในช่วงเริ่มต้น และช่วยให้กองทรัสต์สามารถบริหารกระแสเงินสดและภาระการชำระคืนเงินต้นได้อย่างสอดคล้องกับลักษณะการสร้างรายได้ของทรัพย์สินในระยะยาวมากขึ้น นอกจากนี้ จากการประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานการใช้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ A กองทรัสต์จะมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 6.87 – 7.99 และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) อยู่ในช่วง 17.97 - 20.24 บาทต่อหน่วยสำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B มีจุดเด่นในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A อย่างไรก็ตาม ด้วยระยะเวลาเงินกู้ที่สั้นที่สุด (7 ปี) และมีโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นแบบชำระทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนด ส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้ โดยพิจารณาตามประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กระแสเงินสดที่เหลืออยู่ภายหลังจากจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามนโยบายของกองทรัสต์ อาจไม่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินต้นคงค้างทั้งหมดภายในระยะเวลา 7 ปี ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องพึ่งพาการจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่หรือการรีไฟแนนซ์ในอนาคต ซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนจากสภาวะตลาดการเงิน ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยสภาพการแข่งขันของตลาดค้าปลีก และเงื่อนไขสินเชื่อในขณะนั้น นอกจากนี้ จากการประมาณการทางการเงินภายใต้

สมมติฐานการใช้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ B ของทรัสต์จะมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 6.83 – 7.93 และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) อยู่ในช่วง 18.09 - 20.37 บาทต่อหน่วยสำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

ส่วนข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีจุดเด่นสำคัญในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ซึ่งอาจช่วยลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้มากที่สุดในช่วงอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ C มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A (10 ปี) จึงทำให้กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินต้นตลอดระยะเวลาเงินกู้ยืมในแต่ละปีสูงกว่าเมื่อเทียบกับข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งอาจก่อให้เกิดแรงกดดันต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ จากการประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานการใช้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ C ของทรัสต์จะมีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 6.82 – 7.89 และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) อยู่ในช่วง 18.32 – 20.60 บาทต่อหน่วยสำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นอกจากนี้ ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ของการเช่าทำรายการ อยู่ในเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 50.00 - 96.67 ซึ่งประมาณการได้ว่ามีสัญญาเงินกู้ยืมเงินของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้อยละ 3.33 – 50.00 ที่มีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่าที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ราย ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งกำหนดระยะเวลาเงินกู้ 12 ปี พบว่าระยะเวลาเงินกู้ดังกล่าวยาวนานกว่าธุรกรรมส่วนใหญ่ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์และ/หรือกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ประมาณร้อยละ 96.67 ที่มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A โดยข้อเสนอที่มีระยะเวลาเงินกู้ยาวจะช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว

และจากผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง เมื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนภายใต้เงื่อนไขเงินกู้ของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ผลลัพธ์ที่ได้ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดย IRR สำหรับระยะเวลาการลงทุนประมาณ 18 ปี 6 เดือนอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 6.82 – 6.87 ในกรณีต่ำ และร้อยละ 7.89 – 7.99 ในกรณีสูง ขณะที่ DPU อยู่ในช่วงประมาณ 17.97 – 18.32 บาทต่อหน่วย ในกรณีต่ำ และ 20.24 – 20.60 บาทต่อหน่วย ในกรณีสูง ซึ่งห่างกันร้อยละ 1.76 – 1.98 สะท้อนให้เห็นว่าเงื่อนไขทางการเงินของแต่ละสถาบันการเงิน แม้จะมีความแตกต่างกันในรายละเอียด เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น และค่าธรรมเนียม แต่ไม่ได้ส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมของกองทรัสต์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

จากการวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของการเช่าทำรายการที่อาจถือเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเช่าทำรายการ ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ ตลอดจนผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

กับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ไว้ก่อนในขณะที่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยง โดยยึดหลักผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น เป็นแนวทางที่มีความเหมาะสม เนื่องจากจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน และเพิ่มทางเลือกในการกู้ยืมเงิน อันอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ หากในอนาคตกองทรัสต์สามารถเจรจาและได้รับข้อเสนอทางการเงินสำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อรองรับการเข้าทำรายการดังกล่าวจากแหล่งเงินทุนใดๆ (ไม่จำกัดเฉพาะธนาคารพาณิชย์ทั้ง 3 แห่งที่ระบุไว้ในรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้) โดยมีอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขสำคัญอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาและดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมสำหรับการเข้าทำรายการ ภายใต้เงื่อนไขที่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ และเงื่อนไขดังกล่าวด้อยกว่าหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเรื่องดังกล่าวเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้งก่อนการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ต้องพิจารณาและคัดเลือกแหล่งเงินทุนโดยยึดประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยต้องพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้ให้กู้แต่ละรายอย่างรอบด้าน ทั้งในด้านอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนทางการเงิน ค่าธรรมเนียม ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินต้น จำนวนเงินที่ต้องชำระคืนในแต่ละงวด เงื่อนไขการกู้ยืม ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนภายในของกองทรัสต์ ความสม่ำเสมอของการจ่ายผลตอบแทน กระแสเงินสดหลังการชำระหนี้ ความสามารถในการรองรับภาระหนี้ และความเสี่ยงในอนาคตจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุน (เนื่องจากโดยทั่วไปผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ส่วนใหญ่สามารถรับความเสี่ยงได้น้อยกว่าผู้ลงทุนในหุ้น) เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดหาเงินทุนดังกล่าวมีความเหมาะสม เป็นธรรม เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกอื่นที่มีอยู่ในตลาด

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การขออนุมัติให้กองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต เป็นรายการที่มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาเงินทุนและสนับสนุนความคล่องตัวในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ

กรรมการ

(นายณพนธ์ หวังกิจเจริญกุล)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลโดยสรุปของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “FUTURERT”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (Future City Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “FUTURERT”)
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 175 อาคารสารคดีห้าเวออร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	: 0-2674-6488
โทรสาร	: 0-2679-5996
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์
ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
เว็บไซต์	: www.futureert.com
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”)
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 5,174,390,363.10 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “FUTURERT”) ได้จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”) เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

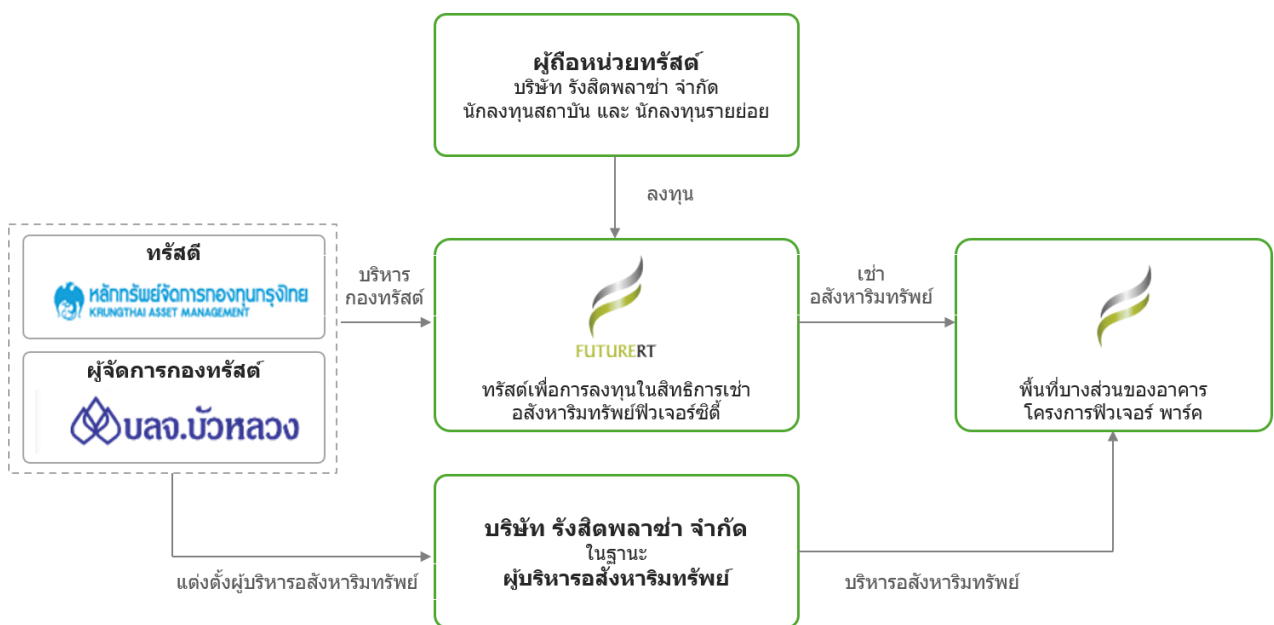
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รังสิต เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดการผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

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

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการ



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ทรัสต์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1.) ผู้จัดการกองทุน

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
เลขทะเบียนบริษัท	0105535049700		
ที่ตั้ง	เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120		
ทุนจดทะเบียน	100,000,000.00 บาท		
ทุนชำระแล้ว	100,000,000.00 บาท		
ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน ได้แก่ การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล และ การจัดการกองทุนประเภทอื่นตามที่ได้รับอนุญาต		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น
	1.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996.00
	2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000.00
	3.	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000.00
	4.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000.00
	5.	นายชิน โสภณพนิช	2.00
	6.	นางสาวชลลดา โสภณพนิช	2.00
		รวม	1,000,000.00
			ร้อยละ (%)
			75.00%
			10.00%
			10.00%
			5.00%
			0.00%
			0.00%
			100.00%
	ที่มา: กองทรัสต์		
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 24 เมษายน 2569 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
	1.	นายสติเฟิน แทน	ประธานกรรมการ
	2.	นางสาวสุภาณี ภูริปัญญาวิช	กรรมการ
	3.	นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ
	4.	นางสาวปิยมาศ คำไทรแก้ว	กรรมการ
	5.	นายชิน โสภณพนิช	กรรมการ
	6.	นายณัฐพัชร์ เจียรวงศ์	กรรมการ
	7.	นายทอง โท	กรรมการ
	8.	นางสาวชลธิชา จิตรอาภาภรณ์	กรรมการ
	9.	นายบรรณรงค์ พิษญากร	กรรมการ
	ที่มา: กองทรัสต์		

2.) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105534121687
ที่ตั้ง	เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130
ทุนจดทะเบียน	538,890,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	538,890,000.00 บาท
ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า โดยเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมทั้งบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 28 เมษายน 2569 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
	1	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด	6,892,677	12.79%
	2	บริษัท สหพิทักษ์สิน จำกัด	5,522,926	10.25%
	3	นายสุจินต์ หวังหลี	4,365,338	8.10%
	4	บริษัท รังสิตร่วมพัฒนา จำกัด	4,081,000	7.57%
	5	บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	3,906,952	7.25%
	6	บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	3,536,466	6.56%
	7	บริษัท สาทรนคร ทาวเวอร์ จำกัด	2,741,712	5.09%
	8	บริษัท เลค รัชดา จำกัด	2,694,450	5.00%
	9	นางสาวพิมพ์ภา หวังหลี	2,606,530	4.84%
	10	บริษัท พูลผล จำกัด	1,616,670	3.00%
	ผู้ถือหุ้นอื่น	15,924,279.00	29.55%	
	รวม	53,889,000.00	100.00%	
ที่มา: CorpusX				
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2569 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1	นายสุจินต์ หวังหลี	ประธานกรรมการ	
	2	นายคณัยนิต พิศาลบุตร	กรรมการ	
	3	นายรณยุทธ์ สิริโชติกุล	กรรมการ	
	4	นางสาวจิตตินันท์ หวังหลี	กรรมการ	
	5	นายเขต หวังหลี	กรรมการ	
	6	นายธีรวัฒน์ พิศาลบุตร	กรรมการ	
	7	นายศรัณฐ์ หวังหลี	กรรมการ	
	8	นายสุชาย วัชชภัยกุล	กรรมการ	
	9	นายเพชร หวังหลี	กรรมการ	
10	นายอลัน ชิ ยิม แคม	กรรมการ		
ที่มา: กองทรัสต์				

3.) ทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)			
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373			
ที่ตั้ง	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120			
ทุนจดทะเบียน	200,000,000.00 บาท			
ทุนชำระแล้ว	200,000,000.00 บาท			
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	บริหารจัดการกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ			
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 2 เมษายน 2569 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	บริษัท ธนาकारกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	19,999,986	99.99%

	2.	นางสาวกิตติพร สิริประภา	1	0.00%	
	3.	นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.00%	
	4.	นายกันตภณ บัญจประการ	1	0.00%	
	5.	นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.00%	
	6.	นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท	1	0.00%	
	7.	นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.00%	
	8.	นายสุรธีร์ ชุ่มมนัส	1	0.00%	
	9.	นางญานิน ตันติพิมลพันธ์	1	0.00%	
	10.	นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1	0.00%	
	11.	อื่นๆ	5	0.00%	
			รวม	20,000,000	100.00%

ที่มา: CorpusX

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 2 เมษายน 2569 มีดังต่อไปนี้																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>ชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นายสุรพล โอภาสเสถียร</td> <td>ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>รศ.ดร.อนามัย คำเนตร</td> <td>กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายธีรศักดิ์ แสงสนิท</td> <td>กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายประพัทธ์พงศ์ วีระมน</td> <td>กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายธีรวิภา สุมาวงศ์</td> <td>กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>พล.ต.อ.จากรุวัฒน์ ไวกษยะ</td> <td>กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>ผศ.ดร.ธวัชชัย จิตรภาษนันท์</td> <td>กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>ดร.สัณหาส เหล่าวัฒนพงษ์</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>นางชวินดา หาญรัตนกุล</td> <td>กรรมการผู้จัดการ</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	1	นายสุรพล โอภาสเสถียร	ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	2	รศ.ดร.อนามัย คำเนตร	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	3	นายธีรศักดิ์ แสงสนิท	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	4	นายประพัทธ์พงศ์ วีระมน	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	5	นายธีรวิภา สุมาวงศ์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	6	พล.ต.อ.จากรุวัฒน์ ไวกษยะ	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7	ผศ.ดร.ธวัชชัย จิตรภาษนันท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	8	ดร.สัณหาส เหล่าวัฒนพงษ์	กรรมการ	9	นางชวินดา หาญรัตนกุล	กรรมการผู้จัดการ
ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง																													
1	นายสุรพล โอภาสเสถียร	ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง																													
2	รศ.ดร.อนามัย คำเนตร	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ																													
3	นายธีรศักดิ์ แสงสนิท	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ																													
4	นายประพัทธ์พงศ์ วีระมน	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง																													
5	นายธีรวิภา สุมาวงศ์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ																													
6	พล.ต.อ.จากรุวัฒน์ ไวกษยะ	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง																													
7	ผศ.ดร.ธวัชชัย จิตรภาษนันท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง																													
8	ดร.สัณหาส เหล่าวัฒนพงษ์	กรรมการ																													
9	นางชวินดา หาญรัตนกุล	กรรมการผู้จัดการ																													

ที่มา: CorpusX

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการ	รายละเอียด
ทำเลที่ตั้ง	โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 31 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารจำนวน 7 ชั้น นอกจากนี้ยังมีอาคารจอดรถแห่งใหม่สูง 9 ชั้น ตั้งอยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถในระดับพื้นดินบริเวณภายนอกอาคาร สามารถรองรับรถยนต์ได้รวมประมาณ 9,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวประมาณ 1,000 คัน) โดยมี รังสิตพลาซ่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584

รายการ	รายละเอียด																																												
	<p>2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการให้สิทธิจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584</p> <p>3) สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลาเพิ่มเติม 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาเช่าที่ขยายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587)</p>																																												
<p>พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน</p>	<table border="1" data-bbox="584 589 1479 1245"> <thead> <tr> <th data-bbox="584 589 922 712">รายละเอียด</th> <th data-bbox="922 589 1106 712">พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ^{1/} (ตร.ม.)</th> <th data-bbox="1106 589 1294 712">พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน^{2/} (ตร.ม.)</th> <th data-bbox="1294 589 1479 712">สัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="584 712 922 757">1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น</td> <td data-bbox="922 712 1106 757"></td> <td data-bbox="1106 712 1294 757"></td> <td data-bbox="1294 712 1479 757"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 757 922 801">- พื้นที่ให้เช่า</td> <td data-bbox="922 757 1106 801">210,763.86</td> <td data-bbox="1106 757 1294 801">56,822.26</td> <td data-bbox="1294 757 1479 801">26.46%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 801 922 846">- พื้นที่ส่วนกลาง</td> <td data-bbox="922 801 1106 846">60,061.50</td> <td data-bbox="1106 801 1294 846">48,791.00</td> <td data-bbox="1294 801 1479 846">86.50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 846 922 891">- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้</td> <td data-bbox="922 846 1106 891">15,233.32</td> <td data-bbox="1106 846 1294 891">8,709.92</td> <td data-bbox="1294 846 1479 891">72.47%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 891 922 936">- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้</td> <td data-bbox="922 891 1106 936">44,828.18</td> <td data-bbox="1106 891 1294 936">40,081.08</td> <td data-bbox="1294 891 1479 936">90.29%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 936 922 981">- พื้นที่ส่วนให้บริการ</td> <td data-bbox="922 936 1106 981">76,186.28</td> <td data-bbox="1106 936 1294 981">-</td> <td data-bbox="1294 936 1479 981">0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 981 922 1070">2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 7,500 คัน)</td> <td data-bbox="922 981 1106 1070">191,761.52</td> <td data-bbox="1106 981 1294 1070">-</td> <td data-bbox="1294 981 1479 1070">0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1070 922 1160">3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)</td> <td data-bbox="922 1070 1106 1160">9,500.00</td> <td data-bbox="1106 1070 1294 1160">-</td> <td data-bbox="1294 1070 1479 1160">0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1160 922 1205">รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td data-bbox="922 1160 1106 1205">548,273.16</td> <td data-bbox="1106 1160 1294 1205">105,613.26</td> <td data-bbox="1294 1160 1479 1205">20.63%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1205 922 1249">รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้</td> <td data-bbox="922 1205 1106 1249">225,997.18</td> <td data-bbox="1106 1205 1294 1249">65,532.18</td> <td data-bbox="1294 1205 1479 1249">28.90%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="600 1249 1479 1328">หมายเหตุ: 1/ พื้นที่รวมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และ อาคารโครงการ สเปคส์ แอท ฟิวเจอร์ พาร์ค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</p> <p data-bbox="695 1339 1479 1417">2/ พื้นที่ที่จดทะเบียน ณ กรมที่ดิน เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ภายหลังจากได้รับคืนจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค จากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด</p>	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ^{1/} (ตร.ม.)	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ^{2/} (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (%)	1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น				- พื้นที่ให้เช่า	210,763.86	56,822.26	26.46%	- พื้นที่ส่วนกลาง	60,061.50	48,791.00	86.50%	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	15,233.32	8,709.92	72.47%	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	44,828.18	40,081.08	90.29%	- พื้นที่ส่วนให้บริการ	76,186.28	-	0%	2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 7,500 คัน)	191,761.52	-	0%	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	9,500.00	-	0%	รวมพื้นที่ทั้งหมด	548,273.16	105,613.26	20.63%	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	225,997.18	65,532.18	28.90%
รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ^{1/} (ตร.ม.)	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ^{2/} (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (%)																																										
1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น																																													
- พื้นที่ให้เช่า	210,763.86	56,822.26	26.46%																																										
- พื้นที่ส่วนกลาง	60,061.50	48,791.00	86.50%																																										
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	15,233.32	8,709.92	72.47%																																										
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	44,828.18	40,081.08	90.29%																																										
- พื้นที่ส่วนให้บริการ	76,186.28	-	0%																																										
2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 7,500 คัน)	191,761.52	-	0%																																										
3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	9,500.00	-	0%																																										
รวมพื้นที่ทั้งหมด	548,273.16	105,613.26	20.63%																																										
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	225,997.18	65,532.18	28.90%																																										
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม FUTUREPF	วันที่ 1 ตุลาคม 2567																																												

รายการ	รายละเอียด																
<p>โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 ที่กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF</p>	<p>- ตามที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF ซึ่งได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และ สิทธิในการนำพื้นที่ บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยตั้งแต่ปี 2570 จนถึง ปี 2584 กองทรัสต์ FUTURERT (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนสิทธิ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทน ในการให้สิทธิ (ปี 2570 – 2584)</th> <th>ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</th> <th>ค่าเช่าและค่าตอบแทน รวมตลอดอายุสัญญา (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์</td> <td>ประมาณ 430 ล้านบาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี</td> <td>ประมาณ 7,998 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ</td> <td>ประมาณ 75.88 ล้านบาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี</td> <td>ประมาณ 1,411 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>ประมาณ 505.88 ล้านบาท</td> <td>ประมาณ 9,409 ล้านบาท</td> </tr> </tbody> </table>	โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทน ในการให้สิทธิ (ปี 2570 – 2584)	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าและค่าตอบแทน รวมตลอดอายุสัญญา (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์	ประมาณ 430 ล้านบาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 7,998 ล้านบาท	ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ	ประมาณ 75.88 ล้านบาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 1,411 ล้านบาท	รวม	ประมาณ 505.88 ล้านบาท	ประมาณ 9,409 ล้านบาท				
โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทน ในการให้สิทธิ (ปี 2570 – 2584)	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าและค่าตอบแทน รวมตลอดอายุสัญญา (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)															
ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์	ประมาณ 430 ล้านบาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 7,998 ล้านบาท															
ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ	ประมาณ 75.88 ล้านบาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 1,411 ล้านบาท															
รวม	ประมาณ 505.88 ล้านบาท	ประมาณ 9,409 ล้านบาท															
<p>ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาการเช่า ที่ขยายออกไป</p>	<p>กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ และ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป ให้แก่รังสิตพลาซ่า เป็นรายเดือน โดยมีจำนวนเงินค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการให้ สิทธิ ในปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ล้านบาท)</th> <th>ปี 2585</th> <th>ปี 2586</th> <th>ปี 2587</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์*</td> <td>670</td> <td>690</td> <td>711</td> </tr> <tr> <td>ค่าตอบแทนการให้สิทธิ*</td> <td>118</td> <td>122</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ</td> <td>788</td> <td>812</td> <td>836</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: * ค่าเช่าอุปกรณ์และค่าตอบแทนในการให้สิทธิรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม</p>	โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ล้านบาท)	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์*	670	690	711	ค่าตอบแทนการให้สิทธิ*	118	122	125	ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ	788	812	836
โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ล้านบาท)	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587														
ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์*	670	690	711														
ค่าตอบแทนการให้สิทธิ*	118	122	125														
ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ	788	812	836														
<p>มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</p>	<p>4,772,000,000 บาท โดยบริษัท คูชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) อัตราคิดลด (Discount Rate) ร้อยละ 10.25</p>																

ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ FUTURERT

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

4.1 ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่าย คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดยบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ในฐานะ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทัพจะดำเนินการทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทัพ ทั้งนี้ ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

- 1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และพิตเนส เฟิร์สท
- 2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เพอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น
- 3) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทัพมีผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย (ไม่นับรวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าพื้นที่ประเภทส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องจำหน่ายสินค้า หรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ เช่น ตู้เกมส์หยอดเหรียญ) รวม 436 ราย โดยที่ผู้เช่าหลัก ซึ่งหมายถึงร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

4.2 นโยบายการตลาด

เป้าหมายด้านการตลาด ดังนี้

1. ขับเคลื่อนการเติบโตของ Traffic และการใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง มุ่งเน้นสร้างฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ให้เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้า “ตั้งใจมาใช้บริการเป็นประจำ” ผ่านการดึงดูดลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ การกลับมาใช้บริการซ้ำ และการเพิ่มมูลค่าการใช้จ่าย โดยเชื่อมโยงกิจกรรมทางการตลาดกับร้านค้าในศูนย์อย่างเป็นระบบ

2. สร้างความผูกพันระยะยาวระหว่างศูนย์การค้า ลูกค้า และร้านค้า ยกกระดับความสัมพันธ์เพื่อสร้างความภักดี (Loyalty) และการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในมิติของประสบการณ์ การสื่อสาร และภาพลักษณ์องค์กรที่มีบทบาทเชิงบวกต่อสังคม

การดำเนินการ ดังนี้

1. ออกแบบกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง บริหารกิจกรรมตลอดทั้งปีเพื่อสร้างแรงดึงดูด สนับสนุนยอดขายร้านค้า และเพิ่มประสิทธิภาพพื้นที่ส่วนกลาง โดยใช้ฐานข้อมูลลูกค้า (Data Analytics) มาวิเคราะห์เพื่อปรับปรุงประสบการณ์ผู้ใช้บริการ

2. สื่อสารแบบบูรณาการ (IMC) พัฒนาการสื่อสารทั้งช่องทางออนไลน์และดิจิทัล เพื่อเพิ่มการมองเห็นแบรนด์ (Brand Visibility) และการมีส่วนร่วมผ่านเนื้อหาที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

3. พัฒนาระบบสมาชิก (CRM) มุ่งเน้นการสร้างสิทธิประโยชน์ที่แตกต่างเพื่อกระตุ้นการกลับมาใช้บริการซ้ำ (Repeat Visitation) ผ่านความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ

4. ขับเคลื่อนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม (ESG) ดำเนินกิจกรรมอย่างเป็นรูปธรรมเพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและความผูกพันระหว่างศูนย์การค้า ชุมชน และลูกค้า

4.3 การแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

ปัจจุบัน ภายในรัศมีประมาณ 15 กิโลเมตรจากโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ยังไม่ปรากฏโครงการค้าปลีกที่มีขนาดพื้นที่และรูปแบบการให้บริการใกล้เคียงกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยโครงการค้าปลีกส่วนใหญ่ในพื้นที่อยู่ในรูปแบบซูเปอร์สโตร์ (Superstore) หรือศูนย์การค้าเฉพาะทาง รวมถึงศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีขนาดพื้นที่และลักษณะการให้บริการแตกต่างจากโครงการ

อย่างไรก็ดี ในอนาคตอาจมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาพัฒนาโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่ โดยมีรายงานเชิงอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการถือครองที่ดินขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการค้าปลีกหลายราย ซึ่งภายหลังการปรับผังเมืองรวมถึงศักยภาพ ในการพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมหรือโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในอนาคต ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาและเตรียมการพัฒนา และยังไม่มีการประกาศรายละเอียดโครงการอย่างเป็นทางการ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ของโครงการมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่เชิงพาณิชย์ และมีศักยภาพในการปรับรูปแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับศักยภาพของโครงการและสภาวะการแข่งขันที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต จึงเชื่อว่าจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างผลการดำเนินงานที่มั่นคงให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง แม้อาจมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้าสู่ตลาดในอนาคตก็ตาม

4.4 การประกันรายได้

-ไม่มี-

5. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.1 ผู้ถือหน่วย 10 รายแรก

ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 กองทรัสต์ มีผู้ถือหน่วย 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481.00	33.33%
2.	สำนักงานประกันสังคม	39,636,300.00	7.48%
3.	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328.00	5.82%
4.	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000.00	5.28%
5.	มูลนิธิ ทองพุด หวังหลี	17,000,000.00	3.21%
6.	บริษัท ธนนครี จำกัด	14,785,368.00	2.79%
7.	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,289,136.00	2.70%
8.	นายบูรณะ ขวลิตรำรง	10,900,000.00	2.06%
9.	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,973,100.00	1.88%
10.	บริษัท รังสิต ไอ.ที. จำกัด	9,127,657.00	1.72%
11.	ผู้ถือหน่วยรายย่อย	178,564,730.00	33.72%
	รวม	529,566,100.00	100.00%

ที่มา: SET

5.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481.00	33.33%
	รวม	176,516,481.00	33.33%

ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ FUTURERT

5.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 33.33

แม้ว่าบริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

6. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

6.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 31 มีนาคม 2568	ณ 31 มีนาคม 2569
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,295.47	11,484.36	11,316.50	11,549.62
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409.30	728.56	723.30	862.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409.55	213.46	125.29	188.43
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	30.99	27.21	39.07	27.91
ลูกหนี้อื่น	1.15	11.00	0.18	2.02
สินทรัพย์อื่น	7.37	3.69	9.22	8.51
รวมสินทรัพย์	12,153.82	12,468.28	12,213.56	12,639.03
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.24	14.46	11.29	12.01
เจ้าหนี้อื่น	23.56	112.33	24.60	141.54
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	357.09	362.63	362.94	366.98
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,344.47	6,712.36	6,434.51	6,807.62
หนี้สินอื่น	5.23	27.04	19.56	27.09
รวมหนี้สิน	6,741.58	7,228.82	6,852.89	7,355.24
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่	5,283.11	5,174.39	5,231.11	5,096.49
กำไรสะสม	129.13	65.07	129.57	187.30
สินทรัพย์สุทธิ	5,412.24	5,239.46	5,360.67	5,283.79
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ล้านหน่วย)	529.57	529.57	529.57	529.57
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2201	9.8938	10.1227	9.9775

6.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	254.46	996.14	247.31	258.22
รายได้ดอกเบี้ย	3.12	13.02	3.45	2.66
รายได้อื่น	0.84	5.92	0.40	0.22
รวมรายได้	258.41	1,015.07	251.16	261.10
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1.83	7.45	1.83	1.96
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1.31	5.23	0.98	1.31
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.42	1.70	0.42	0.41
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23.14	92.68	22.50	23.85
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.56	1.36	0.28	0.36
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	1.86	7.50	1.85	1.84
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	24.15	50.47	11.45	7.81
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	1.67	6.55	1.62	1.56
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.98	3.16	0.61	0.59
ต้นทุนทางการเงิน	88.78	367.89	90.04	95.26
รวมค่าใช้จ่าย	145.70	543.98	131.58	134.95
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (รายได้จากการลงทุนสุทธิ)	112.72	471.09	119.59	126.16
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	15.90	(21.93)	10.01	61.45
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	0.52	0.29	(0.03)	(0.30)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	16.42	(21.64)	9.98	61.14
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	129.13	449.45	129.57	187.30

6.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุด	สำหรับปี สิ้นสุด	สำหรับปี สิ้นสุด	สำหรับปี สิ้นสุด
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(176.46)	426.14	(103.12)	117.93
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	586.00	(622.23)	(181.14)	(142.97)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	409.55	(196.09)	(284.25)	(25.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา	-	409.55	409.55	213.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบ ระยะเวลา	409.55	213.46	125.29	188.43

7. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน

เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 และเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 งบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดสำหรับปี 2568 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับงวดปี 2567 ได้โดยตรง เนื่องจากงบการเงินสำหรับปี 2567 ครอบคลุมผลการดำเนินงานเพียงระยะเวลา 3 เดือน

ปี 2567

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 258.41 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ 254.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.47 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 3.12 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.84 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 145.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.38 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน 88.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.36 ของรายได้รวม ซึ่งเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และ รับรู้ต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 23.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.95 ของรายได้รวม

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 112.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 43.62 ของรายได้รวม โดยหากรวมรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 16.42 ล้านบาท จะมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานรวม 129.13 ล้านบาท

ปี 2568

รายได้จากการลงทุน

กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 1,015.07 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ 996.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.14 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 13.02 ล้านบาท และรายได้อื่น 5.92 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 543.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.59 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน 367.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.24 ของรายได้รวม ซึ่งเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 92.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.13 ของรายได้รวม และค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร 50.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.97 ของรายได้รวม

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 471.09 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 46.41 ของรายได้รวม โดยหากรวมรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 21.64 ล้านบาท จะมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานรวม 449.45 ล้านบาท

ไตรมาสที่ 1 ปี 2569

รายได้จากการลงทุน

กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 261.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.96 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ที่มีรายได้รวม 251.16 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ 258.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.90 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวดีขึ้นภายหลังพื้นที่เช่าบางส่วนที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงในไตรมาสก่อนหน้าได้ทยอยกลับมาเปิดดำเนินการตามปกติ รายได้ดอกเบี้ย 2.66 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.97 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ปรับตัวลดลง และรายได้อื่น 0.22 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 134.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.69 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.56 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน 95.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.48 ของรายได้รวม ซึ่งเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 โดยรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 23.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.13 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.01 จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นภายหลังการทยอยเปิดดำเนินการของพื้นที่เช่าบางส่วน และค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร 7.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.99 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 31.81 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายกิจกรรมทางการตลาดที่ลดลงตามฤดูกาล รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ที่ลดลงภายหลังการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนแล้วเสร็จ

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 126.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 48.31 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.49 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ที่มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 119.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยกลับมาเปิดดำเนินการของพื้นที่เช่าบางส่วนภายหลังการปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จ ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถรับรู้รายได้จากพื้นที่ดังกล่าวได้เพิ่มขึ้น โดยหากรวมรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 61.15 ล้านบาท จะมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานรวม 187.30 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ปี 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 12,153.82 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 11,295.47 ล้านบาท เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 409.30 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 409.55 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น 39.50 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวน 6,741.58 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่า 6,344.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.12 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำรับจากผู้เช่า 357.09 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,412.24 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.2201 บาทต่อหน่วย

ปี 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 12,468.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.59 จาก ณ สิ้นปี 2567 ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 11,484.36 ล้านบาท เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 728.56 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 213.46 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น 41.90 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวน 7,228.82 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่า 6,712.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.86 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำรับจากผู้เช่า 362.63 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5,239.46 ล้านบาท ลดลง 172.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.19 จากสิ้นปี 2567 หรือคิดเป็น 9.8938 บาทต่อหน่วย

ไตรมาสที่ 1 ปี 2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 12,639.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 170.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.37 จาก ณ สิ้นปี 2568 ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 11,549.62 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน 1,050.98 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ 29.93 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น 8.51 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวน 7,355.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.75 จากสิ้นปี 2568 โดยหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้สินตามสัญญาเช่า 6,807.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.56 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่า 366.98 ล้านบาท และเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 153.55 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 5,283.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.85 จากสิ้นปี 2568 หรือคิดเป็น 9.9775 บาทต่อหน่วย

8. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน:

อุตสาหกรรมค้าปลีก

8.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดการณ์ว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2-2.2 (โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 1.7) ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการเร่งตัวของรายจ่ายภาครัฐ การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.3 สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับต่ำในช่วงร้อยละ 0.0-1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลที่ร้อยละ 2.4 ของ GDP

ในด้านภาคการผลิต สาขาอุตสาหกรรม ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร การก่อสร้าง และเกษตรกรรม มีการชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สาขาการขนส่งและการขายปลีก รวมถึงสาขาการขนส่ง ยังคงมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สรุปภาพรวมสะสมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.8 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 2.3 (ที่มา: บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด)

8.2 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกระดับเกรดเอ (Grade A) ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ (Central Retail District: CRD) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ยังคงอยู่ที่ 986,218 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่ดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวม 630,726 ตารางเมตร จาก 15 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการในช่วงปี 2568-2573 โดยประมาณร้อยละ 23.8 ของอุปทานใหม่ทั้งหมดจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตใจกลางเมือง

หากพิจารณาอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วง 4-5 ปีข้างหน้า พบว่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชานเมืองมีสัดส่วนการขยายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 47 ซึ่งเป็นผลจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและโครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าหลายสาย ประกอบกับข้อจำกัดของกฎหมายผังเมืองที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการในย่านใจกลางเมืองหันมาให้ความสำคัญกับการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้มีความทันสมัยและหรูหรา เพื่อมุ่งเน้นรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกเกรดพรีเมียมใน CRD ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 อยู่ที่ 3,746 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.78 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.03 จากเดิมร้อยละ 4.71 ในไตรมาสที่ 3

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดให้บริการในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่	ประเภทโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี
Q Backyard	รอบใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Q Backyard	1,890	ไตรมาส 4 ปี 2568
Summit Tower	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	J.R.K Company Limited	4,000	ไตรมาส 1 ปี 2569
Cloud 11	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	MQDC	71,000	ไตรมาส 4 ปี 2569
Central Siam Square	ใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	Central Group	30,000	ไตรมาส 4 ปี 2569
The Mall Ramkhamhaeng	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	32,700	ไตรมาส 4 ปี 2569
The Central Phahonyothin	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	152,000	ไตรมาส 4 ปี 2569
Bangkok Mall	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	80,000	ไตรมาส 1 ปี 2570
TCC Verngnakornkhasem	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	TCC Group	25,202	ไตรมาส 1 ปี 2570

โครงการ	พื้นที่	ประเภทโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี
Boonmitr Silom Tower	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	Penta Business	1,702	ไตรมาส 1 ปี 2570
Central Embassy 2	ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	120,000	ไตรมาส 2 ปี 2572
Hercules	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	BDMS Silver	1,372	ไตรมาส 2 ปี 2573

ที่มา: บริษัท คูชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

8.3 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีกในทำเลต่างๆ

หากพิจารณาโครงสร้างพื้นที่เช่าค้าปลีกจำแนกตามรายทำเลหลัก พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจัดอยู่ในกลุ่มทำเลชานเมือง (พื้นที่ส่วนรอบนอก) ซึ่งมีอุปทานรวมประมาณ 1.21 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.14 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด สูงเป็นอันดับ 2 ของตลาด และใกล้เคียงกับทำเลใจกลางเมือง (Downtown) ที่มีพื้นที่ประมาณ 1.24 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.51

พื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกฝั่งเหนือ ครอบคลุมเขตการปกครองสำคัญ ได้แก่ บางเขน ดอนเมือง หลักสี่ สายไหม ปากเกร็ด เมืองปทุมธานี คลองหลวง ัญบุรี หนองเสือ ลาดหลุมแก้ว ลำลูกกา และสามโคก โดยในปี 2568 มีพื้นที่เช่าค้าปลีกรวมประมาณ 1,210,000 ตารางเมตร และมีแนวโน้มอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างมีนัยสำคัญ อาทิ โครงการ Central M พื้นที่ประมาณ 482,500 ตารางเมตร และโครงการ Mega Rangsit สำหรับสถานการณ์ด้านอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปัจจุบันมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 84.00 (อยู่ในช่วงร้อยละ 74.60 - 95.40) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงสภาวะการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต รวมถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้มีความทันสมัยและครบครันเพื่อดึงดูดผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ ยังพบการขยายตัวของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ที่กระจายตัวตามแหล่งที่อยู่อาศัยมากขึ้น แม้จะมีขนาดพื้นที่ขนาดเล็กกว่าแต่ได้เปรียบในด้านความสะดวกและความรวดเร็วในการเข้าถึง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้บริการของผู้บริโภคในปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง แม้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะจัดอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกฝั่งเหนือ แต่ด้วยลักษณะทางกายภาพที่เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บริเวณหัวมุมด้านตะวันออกเฉียงเหนือของทางแยกต่างระดับรังสิต ซึ่งเป็นจุดตัดสำคัญระหว่างถนนพหลโยธินและถนนรังสิต-นครนายก ส่งผลให้โครงการมีความโดดเด่นในด้านการเข้าถึงและสามารถดึงดูดผู้ใช้บริการได้สูงกว่า 180,000 คนต่อวัน โดยสร้างรายได้เฉลี่ยต่อปีในระดับหลักพันล้านบาท ทั้งนี้ ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตยืนยันถึงความแข็งแกร่งด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 96.00 มาอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 หรือในช่วงที่มีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนตามแผนงาน กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพของอัตราการเช่าพื้นที่ได้ในระดับสูง และคาดการณ์ว่าภายหลังการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เสร็จสิ้นทั้งหมดตามแผน กองทรัสต์จะสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 98.00 ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงในระยะยาว

(ที่มา: บริษัท คูชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด)

9. ปัจจัยความเสี่ยง

9.1 ความเสี่ยงของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ธุรกิจศูนย์การค้ามีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และส่งผลกระทบต่อรายได้และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ หากผู้พักอาศัยในสังคมเมืองเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตในส่วนที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้าหรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้า และกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถปรับปรุงรูปแบบร้านค้าให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถควบคุมได้

หากเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย การก่อการร้าย อาจทำให้อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้รับความเสียหาย และกองทรัสต์ฯ สูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการให้ RSP จัดให้มีการประกันภัยที่มีความคุ้มครองสอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน รวมถึงประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

4. ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อและมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อโดยภาครัฐ

การระบาดของโรคติดต่อ เช่น COVID-19 และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐอาจส่งผลกระทบต่อศูนย์การค้าอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้เช่าบางรายอาจไม่สามารถเปิดให้บริการหรือสูญเสียโอกาสในการทำรายได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2565 เป็นต้นมา สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ส่งผลให้จำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

9.2 ปัจจัยความเสี่ยงทางด้านการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

หากในอนาคตมีผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารในลักษณะเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง และกำหนดอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงหรือต่ำกว่า อาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการมีการเปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตาม อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการครบวงจร มีร้านค้าชั้นนำจำนวนมาก และมีการวางแผนจัดสรรร้านค้าที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ประกอบกับการลงทุนในลักษณะนี้ต้องใช้เงินลงทุนสูงและใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน ทำให้คู่แข่งที่มีขนาดทัดเทียมมีน้อยราย

2. ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถใช้จ่ายเงินในทรัพย์สินที่เช่าได้

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงในกรณีที่ RSP ปฏิบัติผิดเงื่อนไขสำคัญในสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถใช้จ่ายเงินในพื้นที่ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุนได้ แม้ว่า RSP จะต้องชำระ

ค่าเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ที่เปลี่ยนแปลงหรือไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

3. ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินจะรับสิ้นลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก

หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง RSP และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนกำหนด กรรมสิทธิ์ในอาคารจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทรัสต์ฯ เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์

4. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

หากมีการเวนคืนอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าเช่าชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลา การเช่าคงเหลือรวมถึงค่าชดเชยใดๆ ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืน อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการถูกเวนคืนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ และอาจไม่เพียงพอต่อค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

5. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

หากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้กำหนดให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าเท่ากับค่าเช่า 3-6 เดือน เพื่อเป็นหลักประกันความเสียหาย และหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด กองทรัสต์ฯ มีสิทธิริบเงินประกันดังกล่าว

6. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

การปรับปรุงและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารได้รับความเสียหาย หรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ จะดำเนินการวางแผนงานและกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดย RSP จะมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง ปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ฯ เช่าเพื่อให้พื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ฯ เช่าอยู่ในสภาพดี

7. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นในการดึงดูดผู้บริโภคนั้น ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งติดสัญญาเช่าระยะยาวกับ RSP จนถึงปี 2574 ปี 2584 และปี 2584 ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 42.42

ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดและ RSP ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่ มาทดแทนได้ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

8. ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

RSP มีฐานะเป็นทั้งเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเวลาเดียวกัน ซึ่งเป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีแนวทางการ ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง RSP กับกองทรัสต์ฯ เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ RSP จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบ จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นต้น

9. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ ทั้งหมด

กองทรัสต์ฯ อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือวงเงินเอาประกัน อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง เช่น การเวนคืน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการให้ RSP จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุม ได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ประกันภัย คุ้มครองสิทธิการเช่า ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ และประกันภัยก่อการร้าย เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

10. ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนสิทธิการเช่า การจัดทำ ประกันภัยต่าง ๆ การจัดทำสัญญาปล่อยเช่า เป็นต้น เนื่องจากธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ต้องมีคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทั้ง ในด้านของการเป็นผู้ให้บริการหรือรับบริการ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะสามารถ ดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องได้อย่างครบถ้วน

11. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงาน ซึ่งอาจได้รับผลกระทบ จากปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุม อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย การแข่งขัน และอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถรักษาระดับหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อๆ ไป

12. ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงหากกองทรัสต์ฯ ดำเนินการกู้ยืมเงินอันเนื่องมาจากภาระดอกเบี้ยที่อาจมี การปรับเปลี่ยนขึ้นสูงตามสภาวะตลาด นอกจากนี้การชำระคืนเงินต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

13. ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าอาคารโครงการ พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในปี 2585-2587

สัญญาเช่าอาคารฯ จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดย RSP ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ฯว่าจะให้สิทธิ ในการต่อสัญญาเช่าอีก 3 ปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯอาจไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ไม่อาจจากสาเหตุใด เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของ RSP การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายของ RSP เพื่อลดความ เสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์ฯ จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้ RSP รับรองว่าจะดำเนินการให้บริษัท พัฒนาสิน จำกัด ในฐานะเจ้าของที่ดินต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับระยะเวลาดังกล่าวด้วย

เอกสารแนบ 2
ข้อมูลโดยสรุปของ
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ("RSP")

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด RANGSIT PLAZA COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130
โทรศัพท์	: 02-958-0011
โทรสาร	: 02-958-0081, 85, 90
ประเภทธุรกิจ	: ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า โดยเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต รวมทั้งบริหารการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105534121687
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 23 ธันวาคม 2534
วันที่เปิดดำเนินการ	: 17 มีนาคม 2538
ทุนจดทะเบียน	: 538,890,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 538,890,000.00 บาท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ("RSP") เป็นบริษัทที่ถือหุ้นใหญ่โดยกลุ่มตระกูลหวังหลี ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวไทยเชื้อสายจีนที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ รวมทั้งมีชื่อเสียงในแวดวงธุรกิจของประเทศไทยมาอย่างยาวนาน โดย RSP จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทครั้งแรกภายใต้ชื่อ บริษัท คริบตอน จำกัด เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534 และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2535 และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2538

RSP ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี บนทำเลที่เป็นประตูเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครสู่ภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รวม 56 จังหวัด โดยมีวิสัยทัศน์มุ่งมั่นเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก ที่เติบโตอย่างมีคุณภาพทั้งในด้านการให้บริการ ควบคู่กับการดูแลสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

นับตั้งแต่เปิดดำเนินการมา RSP ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนผู้มาใช้บริการที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี จากปี 2539 มียอดผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 57,800 คนต่อวัน ปัจจุบันเฉลี่ย ปี 2568 เท่ากับ 150,000 คนต่อวัน และไตรมาส 1 ปี 2569 เพิ่มขึ้นเป็น 154,000 คนต่อวัน และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 92 ในปี 2568 และร้อยละ 95 ไตรมาส 1 ปี 2569 (คำนวณจากพื้นที่เช่าทั้งหมด) ปัจจุบัน RSP มีผู้บริหารและพนักงานที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้าอย่างดีรวม 301 คน

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2534	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ภายใต้ชื่อ บริษัท ศรีปตอง จำกัด เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534
2535	เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2535
2538	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2538
2549	เข้าทำสัญญาเช่าอาคารกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ("FUTUREPF") โดย RSP ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549
2555	ขยายสิทธิการเช่าเพิ่มเติมพร้อมกับการเพิ่มทุนของกองทุนรวม FUTUREPF เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555
2558	เปิดดำเนินการศูนย์การค้า Zpell@Future Park ซึ่งเป็นโครงการส่วนต่อขยายที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิตเดิมเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558
2563-2565	เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 (COVID-19) ส่งผลให้มีการประกาศปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราวตามคำสั่งของจังหวัดปทุมธานี โดย RSP ได้บริหารพื้นที่เช่าและให้ความช่วยเหลือร้านค้าเพื่อลดผลกระทบ จากการประกอบกิจการของผู้เช่าภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว โดย RSP ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยไว้ที่ร้อยละ 94-95 และมีจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 111,000-129,000 คนต่อวัน
2567	มีการแปลงสภาพกองทุนรวม FUTUREPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ("FUTURERT") โดย RSP ยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ต่อไปเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

2.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

RSP ประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีก คือ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยดำเนินการบริหารจัดการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ตั้งอยู่บนทำเลที่เป็นประตูเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครสู่ภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ ครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 548,273.16 ตารางเมตร

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ให้บริการครอบคลุมธุรกิจค้าปลีกหลากหลายประเภท ได้แก่ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านค้าแฟชั่น ร้านสุขภาพและความงาม ร้านคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ห้างสรรพสินค้า สถาบันการศึกษา โรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย และศูนย์บริการต่างๆ โดยมีผู้เช่าพื้นที่มากกว่า 1,000 ราย และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 97 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 154,000 คนต่อวัน

นอกจากนี้ RSP ยังเป็นเจ้าของและบริหารศูนย์การค้า Zpell@Future Park ซึ่งเป็นโครงการต่อขยายที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน เปิดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงขึ้นไป ทำให้โครงการทั้งสองรวมกันเป็น Future City มหานครแห่งการค้าปลีกที่ครบวงจรแห่งหนึ่งในประเทศไทย

2.4 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

RSP ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยแบ่งประเภทผู้เช่าออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ผู้เช่าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป (ไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน) ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และฟิตเนส เฟิร์สท์ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักที่ช่วยดึงดูดผู้มาใช้บริการเข้าสู่ศูนย์การค้า โดยผู้เช่าหลักมีจำนวน 2 ราย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

2. ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ประกอบด้วยร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันการศึกษา และบริการต่างๆ

3. ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติต่างๆ

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ RSP ณ วันที่ 28 เมษายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด	6,892,677	12.79%
2	บริษัท สหพิทักษ์สิน จำกัด	5,522,926	10.25%
3	นายสุจินต์ หวังหลี	4,365,338	8.10%
4	บริษัท รังสิตร่วมพัฒนา จำกัด	4,081,000	7.57%
5	บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	3,906,952	7.25%
6	บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	3,536,466	6.56%
7	บริษัท สาทรนคร ทาวเวอร์ จำกัด	2,741,712	5.09%
8	บริษัท เลค รัชดา จำกัด	2,694,450	5.00%
9	นางสาวพิมพ์ผกา หวังหลี	2,606,530	4.84%
10	บริษัท พูลผล จำกัด	1,616,670	3.00%
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	15,924,279.00	29.55%
	รวม	53,889,000	100.00%

ที่มา : CorpuX

3.2 คณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ RSP ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2569 รายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	นายสุจินต์ หวังหลี	ประธานกรรมการ
2	นายदनัยธนิต พิศาลบุตร	กรรมการ
3	นายรณยุทธ ศรีโชติกุล	กรรมการ
4	นางสาวจิตตินันท์ หวังหลี	กรรมการ
5	นายเขต หวังหลี	กรรมการ
6	นายอรรณรัตน์ พิศาลบุตร	กรรมการ
7	นายศรัณัฐ หวังหลี	กรรมการ
8	นายสุชาย วัชชภัยกุล	กรรมการ
9	นายเพชร หวังหลี	กรรมการ
10	นายอลัน ชิ ยิม แคม	กรรมการ

ที่มา: CorpuX

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	137.08	106.71	42.37
เงินลงทุนระยะสั้น	378.25	222.95	100.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	140.83	140.17	154.85
วัสดุสิ้นเปลือง	16.43	18.35	18.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.88	4.57	4.47
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	676.48	492.74	319.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,825.45	1,739.54	1,703.30
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,122.68	2,099.86	2,284.95
อาคาร และอุปกรณ์	1,608.36	1,902.00	1,866.83
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8.30	11.33	10.39
สิทธิการเช่าที่ดิน	188.98	176.78	161.58
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	98.04	127.06	160.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	62.03	58.53	60.34
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,913.85	6,115.10	6,248.05
รวมสินทรัพย์	6,590.33	6,607.84	6,567.85
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	381.68	335.24	387.92
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน (ส่วนหมุนเวียน)	1.00	1.81	1.01
รายได้การขายสิทธิการใช้พื้นที่อาคารรับล่วงหน้า (รอการรับรู้ภายในหนึ่งปี)	98.08	98.08	98.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	31.14	40.22	37.41
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9.34	9.55	15.33
รวมหนี้สินหมุนเวียน	521.25	484.90	539.75
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	325.00	225.00	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน (ส่วนไม่หมุนเวียน)	1.25	1.00	-
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	136.30	68.15	-
รายได้การขายสิทธิการใช้พื้นที่อาคารรับล่วงหน้า	2,318.10	2,220.02	2,121.95
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	62.21	65.93	70.81
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	556.91	623.10	686.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,399.77	3,203.20	2,879.58
รวมหนี้สิน	3,921.02	3,688.10	3,419.33
ส่วนของผู้ถือหุ้น			

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	538.89	538.89	538.89
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	328.61	328.61	328.61
กำไรสะสม— จัดสรรแล้ว (ทุนสำรองตามกฎหมาย)	53.89	53.89	53.89
กำไรสะสม— ยังไม่ได้จัดสรร	1,758.93	2,002.38	2,227.13
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(11.00)	(4.03)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,669.32	2,919.74	3,148.52
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,590.33	6,607.84	6,567.85

4.2 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
รายได้			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ	1,795.92	1,885.83	1,905.18
ต้นทุนในการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ	(1,318.00)	(1,353.61)	(1,405.37)
กำไรขั้นต้น	477.92	532.22	499.81
รายได้อื่น	168.04	177.08	192.26
ดอกเบี้ยรับ	4.68	1.78	0.46
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	650.64	711.08	692.53
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(190.40)	(187.00)	(207.41)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	460.24	524.08	485.12
ต้นทุนทางการเงิน	(35.25)	(18.28)	(2.61)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	424.99	505.81	482.51
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(83.65)	(100.69)	(96.09)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	341.34	405.12	386.42

4.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	614.05	453.08	513.30
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4.50	(220.06)	(189.16)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(581.88)	(263.39)	(388.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	36.66	(30.37)	(64.33)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	100.42	137.08	106.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	137.08	106.71	42.37

5. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน

ปี 2566

รายได้

RSP มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการขายสิทธิการให้ใช้พื้นที่อาคาร การให้เช่าพื้นที่อาคาร และการบริหารจัดการพื้นที่อาคาร โดยในปีดังกล่าว มีรายได้จำนวน 1,795.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 239.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.40

นอกจากนี้ RSP มีรายได้อื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากเงินปันผลรับ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน และ รายได้อื่นๆ จำนวน 168.04 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 45.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.18 สาเหตุหลักมาจาก ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อค้าและเผื่อขาย โดยขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 34.56 ล้านบาท เทียบกับปีก่อน ซึ่งมีกำไรจากเงินลงทุนจำนวน 11.95 ล้านบาท

ต้นทุน

ต้นทุนในการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ จำนวน 1,318.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.39 ของรายได้ จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 145.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.39 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 190.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 38.98 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 25.74 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 35.25 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 12.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.41 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก RSP มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 324.99 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 824.99 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีผลกำไรสุทธิ 341.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 19.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.10 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 19.01 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.67

ปี 2567

รายได้

RSP มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการขายสิทธิการให้ใช้พื้นที่อาคาร การให้เช่าพื้นที่อาคาร และการบริหารจัดการพื้นที่อาคาร โดยในปีดังกล่าว มีรายได้จำนวน 1,885.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 89.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.01

นอกจากนี้ RSP มีรายได้อื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากเงินปันผลรับ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน และ รายได้อื่นๆ จำนวน 177.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.38 สาเหตุหลักมาจาก ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อค้าและเผื่อขาย โดยมีกำไรจากเงินลงทุนจำนวน 13.59 ล้านบาท

เทียบกับปีก่อน ซึ่งขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 34.56 ล้านบาท ทั้งนี้มีเงินปันผลรับจำนวน 149.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีเงินปันผลรับจำนวน 194.94 ล้านบาท

ต้นทุน

ต้นทุนในการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ จำนวน 1,353.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.78 ของรายได้ จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 35.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.70 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 187.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 3.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.79 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 18.28 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 16.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.15 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก RSP มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 225.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 324.99 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีผลกำไรสุทธิ 405.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.68 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 21.48 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.01

ปี 2568

RSP มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการขายสิทธิการใช้พื้นที่อาคาร การให้เช่าพื้นที่อาคาร และการบริหารจัดการพื้นที่อาคาร โดยในปีดังกล่าว มีรายได้จำนวน 1,905.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 19.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.03

นอกจากนี้ RSP มีรายได้อื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากเงินปันผลรับ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน และ รายได้อื่นๆ จำนวน 192.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.57 สาเหตุหลักมาจากเงินปันผลรับจำนวน 171.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีเงินปันผลรับจำนวน 149.56 ล้านบาท

ต้นทุน

ต้นทุนในการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ จำนวน 1,405.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.77 ของรายได้ จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 51.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 207.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 20.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.92 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 2.61 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 15.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.71 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก RSP ณ สิ้นปี ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีจำนวน 225.00 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีผลกำไรสุทธิ 386.42 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.61 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากมีอัตราต้นทุนในการให้เช่าพื้นที่อาคาร และการให้บริการ ที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 71.78 เป็นร้อยละ 73.77 ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการ โดยมีอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 20.28 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 21.48

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ปี 2566

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 RSP มีสินทรัพย์รวม 6,590.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน 246.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 580.74 ล้านบาท เหลือ 378.25 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 34.87 นอกจากนี้ลดลงจากค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีก 113.48 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 RSP มีหนี้สินรวม 3,921.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 495.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.21 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมาจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 500.00 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 RSP มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,669.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 248.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.27 จากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น โดยมีผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 341.34 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 80.83 ล้านบาท

ปี 2567

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RSP มีสินทรัพย์รวม 6,607.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.51 ล้านบาท บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเพิ่มขึ้นจากอาคาร และอุปกรณ์จำนวน 293.64 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น จากปีก่อนหน้าจำนวน 378.25 ล้านบาท เหลือ 222.95 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 41.06

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RSP มีหนี้สินรวม 3,203.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 232.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.94 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมาจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายลดลงจำนวน 68.15 ล้านบาท และการตัดจำหน่ายทางบัญชีของรายได้การขายสิทธิการใช้พื้นที่อาคารรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 98.08 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RSP มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,919.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 250.42 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.38 จากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น โดยมีผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 405.12 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 161.67 ล้านบาท

ปี 2568

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 RSP มีสินทรัพย์รวม 6,567.85 ล้านบาท ลดลงจำนวน 39.99 ล้านบาท บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.61 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 185.09 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น จากปีก่อนหน้าจำนวน 222.95 ล้านบาท เหลือ 122.95 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 55.15

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 RSP มีหนี้สินรวม 3,419.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน 268.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.29 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมาจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 225.00 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายลดลงจำนวน 68.15 ล้านบาท และการตัดจำหน่ายทางบัญชีของรายได้การขายสิทธิการใช้พื้นที่อาคารรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 98.08 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 RSP มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,148.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 228.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.84 จากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น โดยมีผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 386.42 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 161.67 ล้านบาท

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม: อุตสาหกรรมค้าปลีก

6.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดการณ์ว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2-2.2 (โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 1.7) ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการเร่งตัวของรายจ่ายภาครัฐ การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.3 สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับต่ำในช่วงร้อยละ 0.0-1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลที่ร้อยละ 2.4 ของ GDP

ในด้านภาคการผลิต สาขาอุตสาหกรรม ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร การก่อสร้าง และเกษตรกรรม มีการชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สาขาการขนส่งและการขายปลีก รวมถึงสาขาการขนส่ง ยังคงมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สรุปภาพรวมสะสมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.8 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 2.3

(ที่มา: บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด)

6.2 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกระดับเกรดเอ (Grade A) ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ (Central Retail District: CRD) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ยังคงอยู่ที่ 986,218 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่ดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวม 630,726 ตารางเมตร จาก 15 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการในช่วงปี 2568-2573 โดยประมาณร้อยละ 23.8 ของอุปทานใหม่ทั้งหมดจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตใจกลางเมือง

หากพิจารณาอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วง 4-5 ปีข้างหน้า พบว่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชานเมืองมีสัดส่วนการขยายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 47 ซึ่งเป็นผลจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและโครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าหลายสาย ประกอบกับข้อจำกัดของกฎหมายผังเมืองที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการในย่านใจกลางเมืองหันมาให้ความสำคัญกับการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้มีความทันสมัยและหรูหรา เพื่อมุ่งเน้นรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกเกรดพรีเมียมใน CRD ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 อยู่ที่ 3,746 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.78 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.03 จากเดิมร้อยละ 4.71 ในไตรมาสที่ 3

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดให้บริการในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่	ประเภทโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี
Q Backyard	รอบใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Q Backyard	1,890	ไตรมาส 4 ปี 2568
Summit Tower	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	J.R.K Company Limited	4,000	ไตรมาส 1 ปี 2569
Cloud 11	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	MQDC	71,000	ไตรมาส 4 ปี 2569
Central Siam Square	ใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	Central Group	30,000	ไตรมาส 4 ปี 2569
The Mall Ramkhamhaeng	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	32,700	ไตรมาส 4 ปี 2569
The Central Phahonyothin	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	152,000	ไตรมาส 4 ปี 2569
Bangkok Mall	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	80,000	ไตรมาส 1 ปี 2570
TCC Verngnakomkhasem	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	TCC Group	25,202	ไตรมาส 1 ปี 2570
Boonmitr Silom Tower	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	Penta Business	1,702	ไตรมาส 1 ปี 2570
Central Embassy 2	ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	120,000	ไตรมาส 2 ปี 2572
Hercules	รอบใจกลางเมือง	พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	BDMS Silver	1,372	ไตรมาส 2 ปี 2573

(ที่มา: บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด)

6.3 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีกในทำเลต่างๆ

หากพิจารณาโครงสร้างพื้นที่เช่าค้าปลีกจำแนกตามรายทำเลหลัก พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจัดอยู่ในกลุ่มทำเลชานเมือง (พื้นที่ส่วนรอบนอก) ซึ่งมีอุปทานรวมประมาณ 1.21 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.14 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด สูงเป็นอันดับ 2 ของตลาด และใกล้เคียงกับทำเลใจกลางเมือง (Downtown) ที่มีพื้นที่ประมาณ 1.24 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.51

พื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกฝั่งเหนือ ครอบคลุมเขตการปกครองสำคัญ ได้แก่ บางเขน ดอนเมือง หลักสี่ สายไหม ปากเกร็ด เมืองปทุมธานี คลองหลวง ัญบุรี หนองเสือ ลาดหลุมแก้ว ลำลูกกา และสามโคก โดยในปี 2568 มีพื้นที่เช่าค้าปลีกรวมประมาณ 1,210,000 ตารางเมตร และมีแนวโน้มอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างมีนัยสำคัญ อาทิ โครงการ Central M พื้นที่ประมาณ 482,500 ตารางเมตร และโครงการ Mega Rangsit สำหรับสถานการณ์ด้านอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปัจจุบันมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 84.00 (อยู่ในช่วงร้อยละ 74.60 - 95.40) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงสภาวะการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต รวมถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้มีความทันสมัยและครบครันเพื่อดึงดูดผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ ยังพบการขยายตัวของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ที่กระจายตัวตามแหล่งที่อยู่อาศัยมากขึ้น แม้จะมีขนาดพื้นที่ขนาดเล็กกว่าแต่ได้เปรียบในด้านความสะดวกและความรวดเร็วในการเข้าถึง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อพฤติกรรมทางเลือกใช้บริการของผู้บริโภคในปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง แม้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะจัดอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกฝั่งเหนือ แต่ด้วยลักษณะทางกายภาพที่เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บริเวณหัวมุมด้านตะวันออกเฉียงเหนือของทางแยกต่างระดับรังสิต ซึ่งเป็นจุดตัดสำคัญระหว่างถนนพหลโยธินและถนนรังสิต-นครนายก ส่งผลให้โครงการมีความโดดเด่นในด้านการเข้าถึงและสามารถดึงดูดผู้ใช้บริการได้สูงกว่า 180,000 คนต่อวัน โดยสร้างรายได้เฉลี่ยต่อปีในระดับหลักพันล้านบาท ทั้งนี้ ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตยืนยันถึงความแข็งแกร่งด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 96.00 มาอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 หรือในช่วงที่มีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนตามแผนงาน กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพของอัตราการเช่าพื้นที่ได้ในระดับสูง และคาดการณ์ว่าภายหลังการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เสร็จสิ้นทั้งหมดตามแผน กองทรัสต์จะสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 98.00 ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงในระยะยาว

(ที่มา: บริษัท คูซแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด)

เอกสารแนบ 3
ข้อมูลโดยสรุปของ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("BBLAM")

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 175 อาคารสารคดีสีเทาเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน ได้แก่ การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล และการจัดการกองทุนประเภทอื่นตามที่ได้รับอนุญาต
เว็บไซต์	:	www.bblam.co.th
โทรศัพท์	:	0-2674-6488
โทรสาร	:	0-2679-5996
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535049700
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	19 มีนาคม 2535
ทุนจดทะเบียน	:	100,000,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	100,000,000.00 บาท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("BBLAM") ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2535 โดยธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินธุรกิจจัดการลงทุน 4 ธุรกิจ คือ กองทุนรวม กองทุนอสังหาริมทรัพย์ กองทุนส่วนบุคคล และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อสนองตอบความต้องการบริการทางการเงินของประชาชน พร้อมทั้งเพื่อสืบสานนโยบายภาครัฐที่ให้มีการจัดตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นเครื่องมือในการลงทุนสำหรับประชาชนทั่วไป รวมทั้งส่งเสริมตลาดเงินและตลาดทุน โดย BBLAM จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000,000.00 บาท

โดยมี ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL") ถือหุ้นใน BBLAM ในสัดส่วนร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดย BBLAM ดำเนินธุรกิจครอบคลุมทั้งในส่วนจัดการลงทุน ได้แก่ กองทุนรวม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนส่วนบุคคล และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

BBLAM เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมที่มุ่งสร้างผลตอบแทนให้นักลงทุน ผ่านผลิตภัณฑ์การลงทุนและทรัพย์สินหลากหลายประเภท ทั้งยังกระจายการลงทุนไปยังตลาดภูมิภาคและทั่วโลกด้วยกลยุทธ์ที่เป็นแบบอย่างเฉพาะ โดยมีแนวทางการดำเนินงานผ่าน 3 หลักการ คือ ปรัชญาการลงทุน กระบวนการลงทุน และบุคลากรที่เป็นเลิศ

ปัจจุบัน BBLAM มีวิสัยทัศน์ที่มุ่งมั่นในการ "ทำให้ครอบครัวไทยมีความมั่นคงทางการเงิน" และมีกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการมากกว่า 136 กองทุน

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

BBLAM ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์สินประเภทการจัดการลงทุนภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีการให้บริการด้านการจัดการกองทุนหลายประเภท เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนที่มีความแตกต่างกัน ทั้งในด้านวัตถุประสงค์การลงทุน ระดับความเสี่ยง และระยะเวลาในการลงทุน ซึ่งสามารถจำแนกประเภทผลิตภัณฑ์และบริการได้ดังนี้

กองทุนรวม (Mutual Fund)

BBLAM ได้รับใบอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์สินประเภทการจัดการลงทุนในปี 2535 โดยบริหารจัดการกองทุนรวมทุกประเภท ได้แก่ กองทุนรวมตลาดเงิน กองทุนรวมตราสารหนี้ กองทุนรวมแบบผสม กองทุนรวมตราสารทุน กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศ กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ กองทุนรวมเพื่อการออม กองทุนรวมไทยเพื่อความยั่งยืน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนส่วนบุคคล (Provident Fund)

BBLAM รับบริหารจัดการเงินลงทุนในรูปแบบกองทุนส่วนบุคคลให้กับลูกค้าบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และลูกค้าสถาบัน โดยมีนโยบายการลงทุนที่หลากหลาย ซึ่งลูกค้าแต่ละรายสามารถกำหนดกรอบนโยบายการลงทุน วัตถุประสงค์และข้อจำกัดการลงทุน และความสามารถในการรับความเสี่ยงที่เหมาะสมกับตนเองได้

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Private Fund)

BBLAM รับบริหารกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับองค์กรทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งในรูปแบบกองทุนเดี่ยว (Single Fund) และกองทุนร่วม (Pooled Fund) รวมถึงให้คำปรึกษาและคำแนะนำการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)

BBLAM ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) โดยทำหน้าที่จัดตั้งและบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้

2.3 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

BBLAM มีการให้บริการด้านการจัดการกองทุนหลายประเภท เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนที่แตกต่างกัน ทั้งในด้านวัตถุประสงค์การลงทุน ระดับความเสี่ยง และระยะเวลาในการลงทุน ดังนี้

กองทุนรวม (Mutual Fund)

BBLAM บริหารจัดการกองทุนรวมหลากหลายประเภท เพื่อเป็นทางเลือกการลงทุนสำหรับนักลงทุนรายย่อย และนักลงทุนสถาบัน ครอบคลุมกองทุนรวมตลาดเงิน กองทุนรวมตราสารหนี้ กองทุนรวมแบบผสม กองทุนรวมตราสารทุน กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศ กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ (RMF) กองทุนรวมเพื่อการออม (SSF) กองทุนรวมไทยเพื่อความยั่งยืน (Thai ESG) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident Fund)

BBLAM ให้บริการปรึกษาแนะนำการจัดตั้งและรับโอนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นสวัสดิการการออมเงินที่มั่นคงของพนักงานบริษัทเอกชนและรัฐวิสาหกิจต่างๆ โดยมีรูปแบบทั้งกองทุนเดี่ยว (Single Fund) กองทุนร่วม (Pooled Fund) และกองทุนร่วมหลายนโยบาย (Master Pooled Fund)

กองทุนส่วนบุคคล (Private Fund)

BBLAM ดำเนินธุรกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคล โดยรับบริหารจัดการเงินลงทุนให้กับลูกค้าบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และลูกค้าสถาบัน ในรูปแบบนโยบายการลงทุนที่หลากหลาย ทั้งตราสารหนี้ภาครัฐและเอกชน ตราสารทุน กองทุนผสม และตราสารต่างประเทศ โดยลูกค้าสามารถกำหนดกรอบนโยบายการลงทุน วัตถุประสงค์ ข้อจำกัดการลงทุน และระดับความสามารถในการรับความเสี่ยงที่เหมาะสมกับตนเองได้

ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

BBLAM ให้บริการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) โดยรับผิดชอบการจัดตั้งและบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์ การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลการดำเนินงาน การเปิดเผยข้อมูล และการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.5 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

รายได้หลักของ BBLAM ประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทรายได้	31 ธ.ค. 2566 ^{1/}	สัดส่วน (%)	31 ธ.ค. 2567 (ปรับปรุงใหม่)	สัดส่วน (%)	31 ธ.ค. 2568 (ปรับปรุงใหม่)	สัดส่วน (%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม	4,274.38	94.66%	4,479.47	91.18%	4,022.01	89.42%
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	112.67	2.50%	176.73	3.60%	185.25	4.12%
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนส่วนบุคคล	28.27	0.63%	46.23	0.94%	40.23	0.89%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.54	0.50%	24.96	0.51%	26.87	0.60%
ค่าธรรมเนียมจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	12.38	0.27%	13.18	0.27%	17.82	0.40%
ค่าจัดการกองทุนรวมจากกองทุนต่างประเทศ (Rebate fee)	36.03	0.80%	35.11	0.71%	42.14	0.94%
ค่าธรรมเนียมจากการซื้อขายหน่วยลงทุน	1.39	0.03%	27.49	0.56%	10.56	0.23%
รายได้อื่น	10.72	0.24%	11.47	0.23%	13.51	0.30%
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	4,498.39	99.62%	4,814.65	98.01%	4,358.40	96.90%
รายได้ดอกเบี้ย	22.76	0.50%	30.33	0.62%	11.77	0.26%
กำไรและผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงิน	(6.85)	-0.15%	2.06	0.04%	11.60	0.26%
รายได้อื่น	1.13	0.03%	65.52	1.33%	116.19	2.58%
รวมรายได้ทั้งหมด	4,515.43	100.00%	4,912.56	100.00%	4,497.96	100.00%

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลปี 2566 แสดงไว้เพื่อประกอบการรับทราบข้อมูลเดิมเท่านั้น ไม่ได้มีการปรับปรุงข้อมูลลงการเงินใหม่

3 ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของ BBLAM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ	749,995	75.00%
2	บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต	100,000	10.00%
3	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.00%
4	บมจ. กรุงเทพประกันภัย	50,000	5.00%
5	นายชิน ไสภณพนิช	2	0.00%
6	นางสาวชลลดา ไสภณพนิช	2	0.00%
	รวม	1,000,000	100.00%

ที่มา: กองทรัสต์

3.2 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 24 เมษายน 2569

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายสตีเฟน แทน	ประธานกรรมการบริษัท
2	นางสาวสุญาณี ฎริปัญญวานิช	กรรมการ
3	นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ
4	นางสาวปิยมาศ คำไทรแก้ว	กรรมการ
5	นายชิน ไสภณพนิช	กรรมการ
6	นายณัฐพัชร เจียรวงศ์	กรรมการ
7	นายชอง โท	กรรมการ
8	นางสาวชลธิชา จิตราอาภรณ์	กรรมการ
9	นายบรรณรงค์ พิษณุากร	กรรมการ

ที่มา: CorpusX

4 สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2568 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	426.41	453.97	726.08
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการค้างรับจากธุรกิจจัดการ ลงทุน	472.20	503.50	490.66
เงินลงทุนที่ไม่ได้วางเป็นประกัน	1,603.79	1,556.66	944.37
อุปกรณ์	18.16	19.58	23.80
สินทรัพย์สิทธิการใช้	67.42	51.80	58.24
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21.02	17.80	14.37

รายการ	31 ธันวาคม 2566 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2568 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	53.25	48.17	43.16
สินทรัพย์อื่น	77.01	92.65	52.11
รวมสินทรัพย์	2,739.26	2,744.13	2,352.77
หนี้สิน			
ค่าธรรมเนียมและบริการค้างจ่ายจากธุรกิจจัดการลงทุน	452.65	466.41	399.96
หนี้สินตามสัญญาเช่า	70.01	55.91	60.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	96.03	86.78	69.78
ประมาณการหนี้สิน	195.15	211.10	222.16
หนี้สินอื่น	166.47	190.31	252.67
รวมหนี้สิน	980.31	1,010.51	1,004.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	100.00	100.00	100.00
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (สำรองตามกฎหมาย)	10.00	10.00	10.00
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (อื่นๆ)	600.20	600.20	600.20
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	737.10	688.41	637.98
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,447.30	1,398.61	1,348.18
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	311.65	335.01	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,758.95	1,733.62	1,348.18
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,739.26	2,744.13	2,352.77

4.2 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566 ^{1/}	31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2568 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้			
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	4,498.39	4,814.65	4,358.40
รายได้ดอกเบี้ย	22.76	30.33	11.77
กำไร(ขาดทุน)และผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงิน	(6.85)	2.06	11.60
รายได้อื่น	1.13	65.52	116.19
รวมรายได้	4,515.43	4,912.56	4,497.96
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	596.33	747.45	792.61
ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย	2,057.23	2,204.11	1,966.37
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1.36	3.23	4.17
ค่าใช้จ่ายอื่น	156.67	318.27	354.76
รวมค่าใช้จ่าย	2,811.58	3,273.06	3,117.91
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,703.85	1,639.49	1,380.04
ภาษีเงินได้	341.20	329.81	298.18
กำไรสำหรับปี	1,362.64	1,309.68	1,081.87

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลปี 2566 แสดงไว้เพื่อประกอบการรับทราบข้อมูลเดิมเท่านั้น ไม่ได้มีการปรับปรุงข้อมูลงบการเงินใหม่

4.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566 ^{1/}	31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2568 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,357.14	953.44	781.84
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	10,454.22	428.04	656.58
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,440.26)	(1,353.91)	(1,166.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	21.42	27.56	272.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	98.81	426.41	453.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	120.23	453.97	726.08

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลปี 2566 แสดงไว้เพื่อประกอบการรับทราบข้อมูลเดิมเท่านั้น ไม่ได้มีการปรับปรุงข้อมูลงบการเงินใหม่

5. อธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน

เนื่องจาก BBLAM ได้ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนย้อนหลังสำหรับปี 2567 – 2568 อันเป็นผลมาจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บางกอกแคปปิตอล จำกัด เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2568 ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด จึงต้องมีปรับปรุงบัญชีใหม่ตามวิธีการรวมส่วนได้เสีย (similar to pooling of interest) การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของรายการทางการเงินในรายงานฉบับนี้จึงอ้างอิงการเปรียบเทียบเฉพาะข้อมูลระหว่างปี 2567 - 2568 เท่านั้น โดยข้อมูลปีก่อนหน้า แสดงไว้เพื่อประกอบการรับทราบข้อมูลเดิมตามที่เคยรายงาน และไม่ได้ใช้เป็นข้อมูลสำหรับการเปรียบเทียบ

ปี 2566

รายได้

BBLAM มีรายได้หลักจากค่าธรรมเนียมและบริการ ซึ่งมาจาก การจัดการกองทุน การจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การจัดการกองทุนส่วนบุคคล ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมจัดการทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดการกองทุนรวมจากกองทุนต่างประเทศ (Rebate fee) ค่าธรรมเนียมจากการซื้อขายหน่วยลงทุน และอื่นๆ โดยในปีดังกล่าว มีรายได้จำนวน 4,498.39 ล้านบาท

นอกจากนี้ BBLAM มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 22.76 ล้านบาท ขาดทุนจากผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วย กำไรจากการขายเงินลงทุน ขาดทุนจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น เป็นต้น จำนวน (6.85) ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 1.13 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์ และอื่นๆ

ในปี 2566 BBLAM มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจำนวน 596.33 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและบริการจ่ายจำนวน 2,057.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1.36 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์ และอื่นๆ จำนวน 156.67 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีผลกำไรสุทธิ 1,362.64 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 30.18

ปี 2567

รายได้

BBLAM มีรายได้หลักจากค่าธรรมเนียมและบริการ ซึ่งมาจากการจัดการกองทุน การจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การจัดการกองทุนส่วนบุคคล ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมจัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดการกองทุนรวมจากกองทุนต่างประเทศ (Rebate fee) ค่าธรรมเนียมจากการซื้อขายหน่วยลงทุน และอื่นๆ โดยในปีดังกล่าว มีรายได้จำนวน 4,814.65 ล้านบาท

นอกจากนี้ BBLAM มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 30.33 ล้านบาท ขาดทุนจากผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วย กำไรจากการขายเงินลงทุน กำไรจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น เป็นต้น จำนวน 2.06 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 65.52 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์ และอื่นๆ

ในปี 2567 BBLAM มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจำนวน 747.45 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและบริการจ่ายจำนวน 2,204.11 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 3.23 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์ และอื่นๆ จำนวน 318.27 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีผลกำไรสุทธิ 1,309.68 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 26.66

ปี 2568

รายได้

BBLAM มีรายได้หลักจากค่าธรรมเนียมและบริการ ซึ่งมาจากการจัดการกองทุน การจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การจัดการกองทุนส่วนบุคคล ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมจัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดการกองทุนรวมจากกองทุนต่างประเทศ (Rebate fee) ค่าธรรมเนียมจากการซื้อขายหน่วยลงทุน และอื่นๆ โดยในปีดังกล่าว มีรายได้จำนวน 4,358.40 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนซึ่งเท่ากับ 4,814.65 ล้านบาท จำนวน 456.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.48

นอกจากนี้ BBLAM มีรายได้อื่นๆ จำนวน 116.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีซึ่งเท่ากับ 65.52 ล้านบาท จำนวน 50.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 77.33

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์ และอื่นๆ

ทั้งนี้ BBLAM มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจำนวน 792.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งเท่ากับ 747.45 ล้านบาท จำนวน 45.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.04 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานมีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 17.62 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 15.22

ค่าธรรมเนียมและบริการจ่ายจำนวน 1,966.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนซึ่งเท่ากับ 2,204.11 ล้านบาท จำนวน 237.73 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.79 ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมและบริการจ่ายมีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 43.72 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 44.87

ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์ และอื่นๆ จำนวน 354.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งเท่ากับ 318.27 ล้านบาท จำนวน 36.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 11.46 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายอื่นมีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 7.89 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 6.48

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีผลกำไรสุทธิ 1,081.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนซึ่งเท่ากับ 1,309.68 ล้านบาท จำนวน 227.81 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 17.39 โดยมีอัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 24.05 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 26.66 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จำนวน 4,358.40 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนซึ่งเท่ากับ 4,814.65 ล้านบาท จำนวน 456.25 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

เนื่องจาก BBLAM ได้ปรับปรุงงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลังสำหรับปี 2566 – 2568 อันเป็นผลมาจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บางกอกแคปปิตอล จำกัด เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2568 ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด จึงต้องมีปรับปรุงบัญชีใหม่ตามวิธีการรวมกันได้เสีย (similar to pooling of interest) การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของรายการทางการเงินในรายงานฉบับนี้จึงอ้างอิงการเปรียบเทียบเฉพาะข้อมูลระหว่างปี 2566 - 2567 และปี 2567 - 2568 เท่านั้น โดยข้อมูลปี 2566 แสดงไว้เพื่อประกอบการรับทราบข้อมูลเดิมตามที่เคยรายงาน และไม่ได้ใช้เป็นข้อมูลสำหรับการเปรียบเทียบ

ปี 2566

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 BBLAM มีสินทรัพย์รวม 2,739.13 ล้านบาท โดยมีเงินลงทุนที่ไม่ได้วางเป็นประกันจำนวน 1,603.79 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 426.41 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 BBLAM มีหนี้สินรวม 980.31 ล้านบาท โดยมีค่าธรรมเนียมและบริการค้างจ่ายจากธุรกิจจัดการลงทุน จำนวน 452.65 ล้านบาท ประมาณการหนี้สิน ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังเกษียณอายุ จำนวน 195.15 ล้านบาท และ หนี้สินอื่น ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย โบนัสค้างจ่ายจำนวน 166.47 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 BBLAM มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,758.95 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่รายงานไว้เดิม 1,447.30 ล้านบาท จำนวน 311.65 ล้านบาท อันเป็นผลจากการปรับปรุงผลกระทบสะสมที่เกิดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ปี 2567

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 BBLAM มีสินทรัพย์รวม 2,744.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีเงินลงทุนที่ไม่ได้วางเป็นประกัน จากปีก่อนหน้า 1,603.79 ล้านบาท ลดลงเหลือจำนวน 1,556.66 ล้านบาท หรือลดลง 47.13 ล้านบาท ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.94 โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 453.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 27.56 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.46

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 BBLAM มีหนี้สินรวม 1,010.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 980.31 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 30.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.08

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 BBLAM มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,733.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.44 จากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากกำไรเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 1,304.67 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 1,330.00 ล้านบาท

ปี 2568

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BBLAM มีสินทรัพย์รวม 2,352.77 ล้านบาท ลดลงจำนวน 391.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.26 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของ เงินลงทุนที่ไม่ได้วางเป็นประกัน จากปีก่อนหน้า 1,550.66 ล้านบาท เหลือ 944.37 ล้านบาท หรือลดลง 612.29 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.33 โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 272.11 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BBLAM มีหนี้สินรวม 1,004.59 ล้านบาท ลดลงจาก 1,010.51 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.59

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BBLAM มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,348.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 385.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.23 จากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุลดลงหลักมาจากผลกระทบสะสมจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 326.62 ล้านบาท โดยในปีเดียวกันมีส่วนเพิ่มจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 1,075.04 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 1,133.86 ล้านบาท

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

ในปี 2568 ธุรกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทยประกอบด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จำนวน 23 ราย โดยมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิภายใต้การจัดการ (Assets under Management: AUM) รวมทั้งสิ้นประมาณ 10.33 ล้านล้านบาท สะท้อนถึงบทบาทสำคัญของอุตสาหกรรมการบริหารสินทรัพย์ในระบบการเงินไทย โดยเฉพาะในฐานะกลไกสำคัญในการระดมเงินออมของภาคครัวเรือนและสถาบันเข้าสู่ตลาดทุน ทั้งนี้ โครงสร้างของ AUM ในอุตสาหกรรมยังคงกระจุกตัวอยู่ในกองทุนรวม (Mutual Fund) ซึ่งมีขนาดใหญ่ที่สุดที่ 6.46 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนราวร้อยละ 62.5 ของ AUM รองลงมา ได้แก่ กองทุนส่วน

บุคคล (Private Fund) มูลค่าประมาณ 2.27 ล้านล้านบาท สัดส่วนร้อยละ 22.0 และ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident Fund: PVD) มูลค่าประมาณ 1.60 ล้านล้านบาท สัดส่วนร้อยละ 15.5 ตามลำดับ โครงสร้างดังกล่าวสะท้อนว่าตลาดกองทุนรวมยังเป็นกลไกหลักในการเข้าถึงการลงทุนของผู้ลงทุนรายย่อย ขณะที่กองทุนส่วนบุคคลและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีบทบาทสำคัญในการบริหารเงินลงทุนของลูกค้าสถาบันและลูกค้าความมั่งคั่งสูง

เมื่อพิจารณาพัฒนาการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2564–2568) พบว่ามูลค่าทรัพย์สินในกองทุนรวมมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ประมาณ 4.2% สะท้อนการเพิ่มขึ้นของความต้องการผลิตภัณฑ์การลงทุนที่มีการบริหารจัดการโดยมืออาชีพ ประกอบกับบทบาทของกองทุนรวมในฐานะเครื่องมือสำคัญในการกระจายความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ลงทุน ภายใต้สภาพแวดล้อมทางการเงินที่มีความผันผวนสูง นอกจากนี้ ในปี 2568 มูลค่าทรัพย์สินยังขยายตัวต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 7.2 ต่อปี ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการลงทุนของนักลงทุนที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์กองทุนใหม่ ๆ ที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ลงทุนมากขึ้น เช่น กองทุนที่เน้นการลงทุนในต่างประเทศ กองทุนธีมเทคโนโลยี และกองทุนที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน (ESG)

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าเงินรับฝากในระบบธนาคารพาณิชย์กับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิภายใต้การจัดการของอุตสาหกรรมกองทุนในช่วงเวลาเดียวกัน พบว่าสัดส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับค่อนข้างคงที่ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 62.0 ต่อร้อยละ 38.0 ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนว่าภาคครัวเรือนของไทยยังคงให้ความสำคัญกับการออมผ่านเงินฝากเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนดังกล่าวยังชี้ให้เห็นถึงศักยภาพในการขยายตัวของอุตสาหกรรมบริหารสินทรัพย์ในระยะข้างหน้า เนื่องจากยังมีเงินออมจำนวนมากที่อยู่ในรูปแบบเงินฝาก ซึ่งอาจทยอยเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ผลิตภัณฑ์การลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า โดยเฉพาะในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยแท้จริงอยู่ในระดับต่ำ และผู้ลงทุนเริ่มให้ความสำคัญกับการบริหารความมั่งคั่งระยะยาวมากขึ้น

เอกสารแนบ 4

ข้อมูลโดยสรุปของ

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL")

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) BANGKOK BANK PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	: 0-2231-4333
โทรสาร	: 0-2231-4890
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการทางการเงินครบวงจรแก่ธุรกิจ ทั้งขนาดใหญ่ SME ตลอดจนฐานลูกค้าบุคคล โดยมีสาขาในทุกพื้นที่ทั่วประเทศ และมีเครือข่ายในต่างประเทศครอบคลุมเขตเศรษฐกิจสำคัญของโลก
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000374
เว็บไซต์	: www.bangkokbank.com
วันที่ก่อตั้งบริษัท	: 1 ธันวาคม 2487
ทุนจดทะเบียน	: 39,983,450,000.00 บาท จำนวนหุ้น 3,998,345,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 19,088,428,940.00 บาท จำนวนหุ้น 1,908,842,894 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL") เป็นธนาคารขนาดใหญ่ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และเป็นธนาคารพาณิชย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยเมื่อพิจารณาจากสินทรัพย์รวม โดยมีบริษัทย่อยที่สำคัญของธนาคาร ประกอบด้วย บางกอก แบงก์ เบอริฮาด ธนาคารกรุงเทพ (ประเทศจีน) จำกัด ธนาคารพีที เพอร์มาตา ทีบีเค บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด และบริษัท บัวหลวง เวนเจอร์ส จำกัด

ทั้งนี้ BBL เป็นผู้นำในการสนับสนุนทางการเงินแก่ลูกค้าธุรกิจทั้งขนาดใหญ่และเอสเอ็มอีในประเทศไทย โดยมีเครือข่ายสำนักธุรกิจและสำนักธุรกิจย่อยกว่า 240 แห่ง ครอบคลุมเขตเศรษฐกิจสำคัญในต่างประเทศ 14 เขต ได้แก่ กัมพูชา จีน ฮองกง อินโดนีเซีย ญี่ปุ่น ลาว มาเลเซีย เมียนมา ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไต้หวัน สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา และเวียดนาม โดยมีฐานบัญชีลูกค้ากว่า 17 ล้านบัญชี หนึ่งในปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จของธนาคาร คือ การมีฐานลูกค้าจำนวนมากดังกล่าวโดยมีความสัมพันธ์ที่ยาวนาน ทำให้ BBL สามารถขยายธุรกิจให้ก้าวหน้าได้อย่างต่อเนื่องด้วยความมุ่งมั่นในการตอบโจทยความต้องการทางการเงินที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าเสมอมา

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

BBL มีรายได้ดอกเบี้ยเป็นหลัก ซึ่งมาจากการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ลูกค้าธุรกิจทั้งขนาดใหญ่และธุรกิจเอสเอ็มอีในประเทศไทย โดยมีโครงสร้างรายได้ของธนาคารและบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทรายได้	31 ธ.ค. 2566	สัดส่วน (%)	31 ธ.ค. 2567	สัดส่วน (%)	31 ธ.ค. 2568	สัดส่วน (%)
รายได้ดอกเบี้ย						
เงินให้สินเชื่อ	153,619.00	91.70%	159,115.00	90.50%	146,032.00	81.80%
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	20,368.00	12.20%	20,921.00	11.90%	17,546.00	9.80%
เงินลงทุน	20,378.00	12.20%	27,993.00	15.90%	27,504.00	15.40%
รวมรายได้ดอกเบี้ย	194,365.00	116.10%	208,029.00	118.30%	191,802.00	107.00%
รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	63,505.00	37.90%	74,129.00	42.10%	67,452.00	37.70%
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	130,860.00	78.20%	133,900.00	76.20%	123,630.00	69.30%
รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ย						
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ	27,234.00	16.30%	27,724.00	15.80%	27,192.00	15.20%
กำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,544.00	3.30%	8,965.00	5.10%	12,647.00	7.10%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(482.00)	(0.3)%	891.00	0.50%	10,737.00	6.00%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	187.00	0.10%	205.00	0.10%	174.00	0.10%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	864.00	0.50%	883.00	0.50%	639.00	0.40%
รายได้จากเงินปันผล	2,330.00	1.40%	2,345.00	1.30%	2,344.00	1.30%
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	950.00	0.50%	898.00	0.50%	1,135.00	0.60%
รวมรายได้ที่มีโชดดอกเบี้ย	36,627.00	21.80%	41,911.00	23.80%	54,868.00	30.70%
รายได้จากการดำเนินงาน	167,487.00	100.00%	175,811.00	100.00%	178,498.00	100.00%

2.3 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

BBL ให้บริการทางการเงิน อย่างครบวงจร โดยจำแนกธุรกิจเป็น 6 กลุ่ม ได้แก่ ธุรกิจลูกค้ารายใหญ่ ธุรกิจลูกค้ารายกลาง ธุรกิจลูกค้ารายปลีก ธุรกิจลูกค้าในต่างประเทศ ธุรกิจลูกค้าบุคคล และธุรกิจการเงินธนกิจ นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยที่สำคัญในประเทศประกอบด้วย บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด และบริษัท บัวหลวงเวนเจอร์ส จำกัด โดยมีรายละเอียดแต่ละบริการดังนี้

1. ธุรกิจลูกค้ารายใหญ่

ให้บริการทางการเงินแก่บริษัทไทยขนาดใหญ่และบริษัทข้ามชาติในหลายภาคอุตสาหกรรม บริการทางการเงินสำหรับลูกค้ารายใหญ่ประกอบด้วย บริการด้านสินเชื่อ บริการบริหารเงินสด บริการการค้าระหว่างประเทศ บริการทางการเงินเพื่อซัพพลายเชน และวานิชธนกิจ โดยแบ่งการให้บริการตามประเภทอุตสาหกรรม ลักษณะธุรกิจ และกลุ่มลูกค้า เช่น พลังงาน ปิโตรเคมี ยานยนต์ ศูนย์ข้อมูล (Data Center) ธุรกิจบริการและการต้อนรับ การก่อสร้าง การเกษตร เป็นต้น โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละอุตสาหกรรมจากสำนักงานใหญ่เป็นผู้ให้บริการ

2. ธุรกิจลูกค้ารายกลาง

ให้บริการและสนับสนุนบริการทางการเงินแก่ผู้ประกอบการขนาดกลาง โดยให้บริการด้านสินเชื่อ บริการบริหารเงินสด บริการการค้าระหว่างประเทศ บริการทางการเงินเพื่อซัพพลายเชน รวมถึงการให้คำปรึกษาทางการเงิน

โดยอยู่ในความดูแลของผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ของสำนักธุรกิจทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ธนาคารยังจัดกิจกรรมต่าง ๆ และมีช่องทางโซเชียลมีเดียในการให้ความรู้เชิงธุรกิจเพื่อสนับสนุนให้ผู้ประกอบการปรับตัวเข้ากับแนวโน้มทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปและสามารถขยายธุรกิจสู่ตลาดใหม่

3. ธุรกิจลูกค้ารายปลีก

ให้การดูแลและสนับสนุนธุรกิจขนาดย่อมทั้งกิจการที่มีเจ้าของคนเดียวและธุรกิจครอบครัว โดยให้คำปรึกษาและบริการต่างๆ เช่น บริการด้านสินเชื่อ บริการรับและชำระหนี้ บริการจ่ายเงินเดือน และบริการร้านค้ารับบัตร อีกทั้งยังเปิดอบรมให้ความรู้แก่ลูกค้าเอสเอ็มอีทั่วประเทศ เพื่อให้ลูกค้ามีเครือข่ายและมีความแข็งแกร่ง พร้อมปรับตัวและแข่งขันได้ในยุคเศรษฐกิจดิจิทัลอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ยังขยายการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการรายย่อยที่อยู่ในซัพพลายเชนของลูกค้า เพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านี้เข้าถึงบริการทางการเงินได้มากขึ้น

4. ธุรกิจลูกค้าในต่างประเทศ

ให้บริการผ่านเครือข่ายสาขาและบริษัทย่อยในต่างประเทศครอบคลุม ภูมิภาคจีน ฮองกง อินโดนีเซีย ญี่ปุ่น สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว มาเลเซีย เมียนมา ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไต้หวัน สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา และเวียดนาม โดยให้การสนับสนุนภาคเอกชนไทยในการขยายธุรกิจสู่ภูมิภาคและบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ด้วยความรู้และความเข้าใจในตลาดท้องถิ่นอย่างลึกซึ้ง นอกจากนี้ ยังช่วยให้ลูกค้าเข้าถึงเครือข่ายธุรกิจและความเชี่ยวชาญในภาคอุตสาหกรรมต่าง ๆ จากการประสานความร่วมมือระหว่างเครือข่ายสาขาและบริษัทย่อยในต่างประเทศและสายลูกค้าธุรกิจของธนาคาร

5. ธุรกิจลูกค้าบุคคล

ให้บริการทางการเงินที่หลากหลายสำหรับลูกค้าทุกกลุ่มผ่านเครือข่ายสาขาทั่วประเทศและผ่านบริการธนาคารอัตโนมัติ เช่น โหมบายแบงก์กิ้ง เอทีเอ็ม และจุดให้บริการอัตโนมัติ โดยให้บริการสินเชื่อบ้าน สินเชื่อส่วนบุคคล บัญชีเงินฝาก บัตรเครดิตและบัตรเดบิต การชำระในรูปแบบดิจิทัล บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ การโอนเงิน และการชำระค่าสินค้าและบริการ รวมทั้งผลิตภัณฑ์การลงทุน อาทิ กองทุนรวม ประกันชีวิตและประกันวินาศภัย (แบงก์แอสซัวร์นซ์) กองทุนรวมตราสารหนี้ พันธบัตรรัฐบาล และหุ้นกู้เอกชน นอกจากนี้ ธนาคารยังเป็นพันธมิตรกับ Pictet Group ซึ่งเป็น Private Bank ชั้นนำระดับโลกจากสวิตเซอร์แลนด์ เพื่อยกระดับบริการบริหารความมั่งคั่งส่วนบุคคลของธนาคาร พร้อมออกแบบกลยุทธ์และคำแนะนำด้านการลงทุนสำหรับลูกค้ากลุ่ม Bangkok Bank Wealth และ Bangkok Bank Private เพื่อยกระดับการบริหารความมั่งคั่งให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

6. ธุรกิจการเงินธนกิจ

ร่วมมือกับสายลูกค้าธุรกิจรายใหญ่ รายกลาง รายปลีก และบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เพื่อให้บริการด้านวาณิชธนกิจที่ครบวงจรซึ่งรวมถึงบริการให้คำปรึกษาด้านการจัดหาเงินทุนเพื่อสนับสนุนโครงการขนาดใหญ่ในตลาดตราสารหนี้ และตราสารทางการเงินตามความต้องการของลูกค้า เช่น ตราสารหนี้ที่จ่ายดอกเบี้ยคงที่ การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตราสารหนี้เพื่อความยั่งยืน (ESG Bond) กองทุนอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน อีกทั้งยังให้บริการที่ปรึกษาทางการเงินในการปรับโครงสร้างองค์กรการควบรวมกิจการการซื้อกิจการร่วมทุนหรือการร่วมมือเป็นพันธมิตร และเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของภาครัฐในการออกพันธบัตรพิเศษต่าง ๆ รวมทั้งให้การสนับสนุนลูกค้าสถาบันและลูกค้าธุรกิจไทยเพื่อลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงให้บริการแก่สถาบันการเงินต่างประเทศที่ลงทุนในหลักทรัพย์ไทย

7. ธุรกิจการเงินธนกิจบริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) หรือ บล.บัวหลวง จัดตั้งขึ้นในปี 2544 เป็นบริษัทหลักทรัพย์ชั้นนำของไทยในเครือของธนาคารกรุงเทพ ให้บริการด้านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ธุรกิจพาณิชย์ธนกิจ และการวิเคราะห์หลักทรัพย์ บล.บัวหลวง ให้บริการผ่านสาขาทั้ง 26 แห่งทั่วประเทศ และร่วมมือกับธนาคารกรุงเทพอย่างใกล้ชิด โดยขยายฐานลูกค้าผ่านการแนะนำจากเครือข่ายสาขาธนาคารและดูแลลูกค้าของธนาคารด้วยการให้คำแนะนำและบริการด้านการเงินและการลงทุน

8. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด หรือ บลจ.บัวหลวง จัดตั้งขึ้นในปี 2535 โดยธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 75.00 โดยดำเนินธุรกิจด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นสถาบันการเงินที่ได้รับความไว้วางใจจากผู้ลงทุน ให้บริหารเงินลงทุนด้วยความยึดมั่นในผลประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ นำเสนอและจัดการกองทุนประเภทต่างๆ ครอบคลุมตราสารทุน ตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางเลือก ทั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกลยุทธ์การจัดสรรสินทรัพย์ สำหรับลูกค้ารายย่อยและลูกค้าสถาบัน

9. บริษัท บัวหลวงเวนเจอร์ส จำกัด

บริษัท บัวหลวงเวนเจอร์ส จำกัด จัดตั้งขึ้นในปี 2559 เป็นบริษัทธุรกิจเงินร่วมลงทุนในเครือธนาคารกรุงเทพ โดยมีวัตถุประสงค์หลัก คือ การสร้างผลตอบแทนและคุณค่า จากการให้เงินทุนสนับสนุนแก่ผู้ประกอบการธุรกิจเอสเอ็มอี และธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีศักยภาพสูงในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เพื่อส่งเสริมธุรกิจสตาร์ทอัพให้เติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาด้านเศรษฐกิจของประเทศไทยและภูมิภาค

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ BBL ณ วันที่ 23 เมษายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	รวมจำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	446,289,133.00	23.38%
2	บริษัท ชีดีเรียลตี้ จำกัด	89,645,900.00	4.70%
3	สำนักงานประกันสังคม	76,353,394.00	4.00%
4	STATE STREET EUROPE LIMITED	52,133,499.00	2.73%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	47,874,374.00	2.51%
6	SOUTHEAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	42,562,886.00	2.23%
7	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	39,313,670.00	2.06%
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON	38,458,706.00	2.01%
9	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	34,632,130.00	1.81%
10	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	28,404,600.00	1.49%
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	1,013,174,602.00	53.08%
	รวม	1,908,842,894.00	100.00%

ที่มา: SET

3.2 คณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ BBL ณ วันที่ 23 เมษายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	นายพรเทพ พรประภา	ประธานกรรมการ
2	นายสิงห์ ตังทัตสวัสดิ์	ประธานกรรมการบริหาร, กรรมการ
3	นายชาติศิริ โสภณพนิช	กรรมการผู้จัดการใหญ่, กรรมการ
4	นายกอบศักดิ์ ภูตระกูล	กรรมการ
5	นายจรัมพร โชติกเสถียร	กรรมการ
6	นายชอง โท	กรรมการ
7	นายชาญศักดิ์ เฟื่องฟู	กรรมการ
8	นางสาวนิรมาน ไหลสาธิต	กรรมการ
9	นายบุญส่ง บุญยะสาระนันท์	กรรมการ
10	นายพิเชฐ ดุรงคเวโรจน์	กรรมการ
11	นายอมร จันทรมบูรณ์	กรรมการ
12	นายอรุณ จิระวาลา	กรรมการ
13	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการอิสระ
14	นายบัณฑิต เอื้ออาภรณ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
15	นายปรีดี ดาวฉาย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
16	นางสาวพรรณสิรี อมาตยกุล	กรรมการอิสระ
17	นายวิระพัฒน์ ฤกษ์ศรี	กรรมการอิสระ
18	นายศิริ จิระพงษ์พันธ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: SET

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธ.ค 2566	31 ธ.ค 2567	31 ธ.ค 2568	31 มี.ค. 2568	31 มี.ค. 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์					
เงินสด	45,517.98	47,363.51	47,560.27	44,031.28	40,169.61
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ	757,119.57	752,269.47	771,193.79	794,182.01	782,948.04
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	88,978.36	105,577.36	104,950.81	109,635.36	103,575.62
สินทรัพย์อนุพันธ์	70,602.76	87,265.74	98,057.66	73,634.04	86,760.60
เงินลงทุนสุทธิ	972,286.85	989,975.30	1,108,129.09	1,015,567.87	1,166,893.44
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมสุทธิ	1,403.05	1,010.75	1,021.01	1,061.44	1,087.21
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	2,425,661.01	2,428,320.87	2,320,306.24	2,448,669.96	2,361,164.63
ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	10,929.44	5,920.65	5,564.95	5,558.78	5,301.74
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	61,925.19	60,094.63	71,501.33	59,281.53	71,352.73
ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นสุทธิ	33,218.13	27,797.74	22,516.44	26,802.66	22,630.18

รายการ	31 ธ.ค 2566	31 ธ.ค 2567	31 ธ.ค 2568	31 มี.ค. 2568	31 มี.ค. 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	10,294.93	10,678.96	14,533.63	11,962.44	18,205.70
หลักประกันที่นำไปวางกับคู่สัญญาทางการเงิน	2,620.79	1,238.40	8,544.87	4,214.71	12,041.15
สินทรัพย์อื่นสุทธิ	33,926.33	33,865.95	32,462.37	33,776.73	36,819.84
รวมสินทรัพย์	4,514,484.38	4,551,379.31	4,606,342.46	4,628,378.80	4,708,950.49
หนี้สินและส่วนของผู้					
หนี้สิน					
เงินรับฝาก	3,184,283.39	3,169,653.68	3,196,284.45	3,225,130.81	3,223,559.59
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	334,219.18	346,935.80	314,644.19	337,467.65	380,015.49
หนี้สินจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	9,155.61	7,124.82	6,805.30	7,560.04	8,584.56
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	18,383.68	17,762.51	16,346.58	17,721.44	16,599.63
หนี้สินอนุพันธ์	63,461.98	64,701.73	65,867.75	59,393.76	70,107.90
ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม	212,504.72	213,785.34	244,008.72	249,316.80	252,866.86
ประมาณการหนี้สิน	34,426.20	36,774.87	37,784.99	37,543.97	37,409.77
หนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	29.64	3.88	65.26	-	76.45
หนี้สินอื่น	127,189.95	137,763.41	148,851.36	129,027.42	139,932.13
รวมหนี้สิน	3,983,654.35	3,994,506.03	4,030,658.60	4,063,161.88	4,129,152.36
ส่วนของผู้					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นบุริมสิทธิ 1,655,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	16.55	16.55	16.55	16.55	16.55
หุ้นสามัญ 3,998,345,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	39,983.45	39,983.45	39,983.45	39,983.45	39,983.45
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,908,842,894 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	19,088.43	19,088.43	19,088.43	19,088.43	19,088.43
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น					
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	56,346.23	56,346.23	56,346.23	56,346.23	56,346.23
องค์ประกอบอื่นของผู้	44,270.29	38,112.03	27,540.64	33,517.77	20,276.21
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	28,000.00	29,000.00	30,000.00	29,000.00	30,000.00
อื่นๆ	126,500.00	131,500.00	136,500.00	131,500.00	136,500.00
ยังไม่ได้จัดสรร	254,769.83	280,992.63	304,447.32	293,872.86	315,708.30
รวมส่วนของผู้	528,974.77	555,039.33	573,922.62	563,325.29	577,919.18
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,855.26	1,833.95	1,761.25	1,891.63	1,878.95
รวมส่วนของผู้	530,830.03	556,873.28	575,683.86	565,216.92	579,798.13
รวมหนี้สินและส่วนของผู้	4,514,484.38	4,551,379.31	4,606,342.46	4,628,378.80	4,708,950.49

4.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธ.ค 2566	31 ธ.ค 2567	31 ธ.ค 2568	31 มี.ค. 2568	31 มี.ค. 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ดอกเบี้ย	194,364.80	208,028.89	191,081.84	45,151.38	42,698.12
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	63,504.49	74,129.31	67,452.12	15,885.65	14,722.57
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	130,860.31	133,899.58	123,629.72	29,265.72	27,975.55
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	42,899.18	43,915.59	42,944.45	11,055.15	11,429.32
ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและบริการ	15,665.10	16,191.92	15,752.55	4,082.33	4,447.99
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ	27,234.08	27,723.67	27,191.90	6,972.82	6,981.33
กำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,544.04	8,965.57	12,646.64	3,000.51	2,205.64
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(482.23)	890.88	10,737.33	741.91	1,607.53
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	187.38	204.59	174.40	41.02	67.29
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	863.65	882.86	639.09	69.58	84.44
รายได้เงินปันผล	2,330.33	2,345.08	2,344.23	271.87	1,553.83
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	949.92	898.56	1,134.93	398.78	332.27
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	167,487.49	175,810.79	178,498.23	40,762.20	40,807.87
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ					
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	35,921.05	35,895.78	36,759.40	9,062.18	9,558.54
ค่าตอบแทนกรรมการ	245.87	266.28	294.04	103.17	58.41
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์	15,738.13	16,970.14	15,747.23	4,752.99	3,642.37
ค่าภาษีอากร	4,833.70	5,560.63	5,065.18	1,132.25	1,009.27
อื่น ๆ	25,036.25	25,712.52	28,496.81	9,771.23	3,989.95
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	81,775.01	84,405.36	86,362.66	24,821.83	18,258.54
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	33,666.57	34,838.09	36,147.57	6,598.49	9,002.77
กำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้	52,045.91	56,567.34	55,988.00	9,341.88	13,546.56
ภาษีเงินได้	9,993.28	10,945.68	9,622.23	1,486.95	2,451.92
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	42,052.63	45,621.67	46,365.77	7,854.92	11,094.64
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของธนาคาร	41,635.52	45,211.15	46,006.51	7,759.38	10,993.77

4.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธ.ค 2566	31 ธ.ค 2567	31 ธ.ค 2568	31 มี.ค. 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	112,074.28	34,092.76	117,340.09	(8,985.79)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(135,136.83)	(21,826.64)	(144,427.29)	(28,053.38)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	16,187.08	(10,378.61)	27,295.74	33,663.44
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงค่าบการเงินจากการดำเนินงานในต่างประเทศ	(39.25)	(41.98)	(11.78)	43.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(6,914.72)	1,845.53	196.76	(3,332.23)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	52,432.70	45,517.98	47,363.51	47,363.51

รายการ	31 ธ.ค 2566	31 ธ.ค 2567	31 ธ.ค 2568	31 มี.ค. 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	45,517.98	47,363.51	47,560.27	44,031.28

หมายเหตุ: งบการเงินรายไตรมาส ณ 31 มี.ค. 2569 ไม่มีการแสดงงบกระแสเงินสด

5. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน

ปี 2566

รายได้

BBL มีรายได้รวมจากการดำเนินงานจำนวน 167,487.49 ล้านบาท โดยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 130,860.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.01 จากปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ย ขณะที่รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ยจำนวน 36,627.17 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.12 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิลดลงเล็กน้อยจากธุรกิจหลักทรัพย์ตามปริมาณการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ที่ลดลง ขณะที่ค่าธรรมเนียมจากบริการประกันผ่านธนาคารและบริการกองทุนรวม และธุรกิจบัตรเครดิตปรับตัวดีขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 81,775.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.48 จากปีก่อน ตามการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและส่วนหนึ่งจากค่าใช้จ่ายเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของธนาคารลดลงอยู่ที่ร้อยละ 48.82 ทั้งนี้ BBL มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 33,666.57 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 BBL มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 41,635.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.07 จากปีก่อน ปัจจัยหลักจากรายได้ดอกเบี้ยสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ย

ปี 2567

รายได้

BBL มีรายได้รวมจากการดำเนินงานจำนวน 175,810.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ โดยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 133,899.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.32 จากการขยายตัวของเงินให้สินเชื่อและอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ สุทธิกับต้นทุนเงินรับฝากที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 3.06 ขณะที่รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ยจำนวน 41,911.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.43 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากรายได้จากการลงทุน รวมถึงรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิเพิ่มขึ้นจากธุรกิจบัตรเครดิต และบริการประกันผ่านธนาคารและบริการกองทุนรวมที่ยังคงเติบโตดี

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 84,405.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.22 จากปีก่อน ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด ส่งผลให้อัตราส่วน

ค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 48.01 ทั้งนี้ BBL มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 34,838.09 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 BBL มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 45,211.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.59 จากปีก่อน

ปี 2568

รายได้

BBL มีรายได้รวมจากการดำเนินงานจำนวน 178,498.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ ด้วยการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ โดยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 123,629.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า จากส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยสุทธิที่ร้อยละ 2.75 ซึ่งเป็นไปตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยและการชะลอตัวของเงินให้สินเชื่อ ขณะที่รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ยจำนวน 54,868.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนจากกำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และกำไรจากเงินลงทุน โดยรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิลดลงเล็กน้อยจากบริการธุรกรรมผ่านธนาคารและบริการกองทุนรวม

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 86,362.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นผลจากการที่ธนาคารยังคงมุ่งมั่นเสริมสร้างศักยภาพในการดำเนินงาน เพื่อสร้างความพร้อมในการขับเคลื่อนองค์กรสู่อนาคต พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนที่ร้อยละ 48.38 สะท้อนถึงความสามารถในการรักษาประสิทธิภาพการดำเนินงานท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ท้าทาย ทั้งนี้ BBL มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 36,147.57 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 BBL มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 46,006.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.76 จากปีก่อน เป็นผลจากการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลาย

ไตรมาสที่ 1 ปี 2569

รายได้

BBL มีรายได้รวมจากการดำเนินงานจำนวน 40,807.87 ล้านบาท โดยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 27,975.55 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันปีก่อนร้อยละ 12.33 ตามการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร โดยมีส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.49 ขณะที่รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ยจำนวน 12,832.32 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 6.64 จากกำไรสุทธิจากเงินลงทุน และค่าธรรมเนียมการอำนวยความสะดวก

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 18,258.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม ธนาคารยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาและยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องควบคู่กับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม โดยมีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 44.74 ทั้งนี้ BBL มีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 9,002.77 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันปีก่อน

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 BBL มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 10,993.77 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.87 จากปีก่อน ตามการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร ส่งผลให้ ส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยสุทธิ อยู่ที่ร้อยละ 2.49 และรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยลดลงร้อยละ 6.64

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ปี 2566

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 BBL มีสินทรัพย์รวม 4,514,484.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปีก่อน โดยมีเงินลงทุนมีเงินให้สินเชื่อจำนวน 2,671,964 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 จากสิ้นปีก่อน จากสินเชื่อลูกค้าธุรกิจรายใหญ่เพิ่มขึ้น ขณะที่สินเชื่อลูกค้าธุรกิจกลางและรายปลีกลดลง โดยมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ต่อเงินให้สินเชื่อรวมอยู่ที่ร้อยละ 2.7 และอัตราส่วนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต อยู่ในระดับแข็งแกร่งที่ร้อยละ 314.7 ทั้งนี้ BBL มีเงินลงทุนรวม 1,061,265 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 จากปีก่อน โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจไทยจำนวน 622,652 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.7 ของเงินลงทุนทั้งหมด เงินลงทุนในตราสารหนี้ต่างประเทศจำนวน 230,850 ล้านบาท และเงินลงทุนสุทธิในตราสารทุนจำนวน 106,275 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 BBL มีหนี้สินรวม 3,983,654 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากปีก่อน โดยมีเงินรับฝากจำนวน 3,184,283 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อน และมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อเงินรับฝาก อยู่ที่ร้อยละ 83.9

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 BBL มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของธนาคาร จำนวน 528,975 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23,629 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการรวมกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของธนาคารและการจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 3.00 บาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2566 และเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวดมกราคมถึงมิถุนายน 2566 ในอัตราหุ้นละ 2.00 บาท

ปี 2567

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 BBL มีสินทรัพย์รวม 4,551,379 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 จากสิ้นปีก่อน ส่วนใหญ่จากรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน โดยมีเงินลงทุนมีเงินให้สินเชื่อจำนวน 2,693,301 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 จากสิ้นปีก่อน จากสินเชื่อลูกค้าธุรกิจรายใหญ่ และสินเชื่อลูกค้ากิจการต่างประเทศ โดยมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อรวมอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ซึ่งอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ และอัตราส่วนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอยู่ในระดับแข็งแกร่งที่ร้อยละ 334.3 ทั้งนี้ BBL มีเงินลงทุนรวม 1,095,552 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาล

และรัฐวิสาหกิจไทยจำนวน 592,167 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.1 ของเงินลงทุนทั้งหมด เงินลงทุนในตราสารหนี้ต่างประเทศจำนวน 276,889 ล้านบาท และเงินลงทุนสุทธิในตราสารทุนจำนวน 112,958 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 BBL มีหนี้สินรวม 3,994,506 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากปีก่อน โดยมีเงินรับฝากจำนวน 3,169,654 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อน และมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อเงินรับฝากอยู่ที่ร้อยละ 85.0

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 BBL มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของธนาคาร จำนวน 555,039 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26,064 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากการรวมกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของธนาคารและการจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 5.00 บาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2567 และเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวดมกราคมถึงมิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 2.00 บาท

ปี 2568

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BBL มีสินทรัพย์รวม 4,606,342 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.21 จากปีก่อน ส่วนใหญ่จากรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน โดยมีเงินลงทุนมีเงินให้สินเชื่อจำนวน 2,608,286 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.2 จากสิ้นปีก่อน โดยมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อรวมอยู่ที่ร้อยละ 3.0 ซึ่งอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ และอัตราส่วนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอยู่ในระดับแข็งแกร่งที่ร้อยละ 324.1 เป็นผลจากการที่ธนาคารยึดหลักการตั้งสำรองด้วยความระมัดระวังและรอบคอบอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ BBL มีเงินลงทุนรวม 1,213,080 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 จากปีก่อน โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจไทยจำนวน 701,873 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.9 ของเงินลงทุนทั้งหมด เงินลงทุนในตราสารหนี้ต่างประเทศจำนวน 308,543 ล้านบาท และเงินลงทุนสุทธิในตราสารทุนจำนวน 86,784 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BBL มีหนี้สินรวม 4,030,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากปีก่อน โดยมาจากเงินรับฝาก และตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม โดยมีเงินรับฝาก จำนวน 3,196,284 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อน และมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อเงินรับฝากอยู่ที่ร้อยละ 81.6

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BBL มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของธนาคาร จำนวน 573,923 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18,884 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.4 จากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากการรวมกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของธนาคารและการจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 6.50 บาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2568 และเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวดมกราคมถึงมิถุนายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 2.00 บาท

ไตรมาสที่ 1 ปี 2569

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 BBL มีสินทรัพย์รวม 4,708,950.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จากปีก่อน ส่วนใหญ่จากรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน โดยมีเงินลงทุนมีเงินให้สินเชื่อจำนวน 2,661,368 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากสิ้นเดือนธันวาคม 2568 ส่วนใหญ่จากสินเชื่อลูกค้าธุรกิจรายใหญ่ โดยมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อรวมอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ซึ่งอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ และอัตราส่วนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตต่อเงินให้สินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอยู่ในระดับแข็งแกร่งที่ร้อยละ 318.1 ทั้งนี้ BBL มีเงินลงทุนรวม 1,270,469 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากสิ้นเดือนธันวาคม 2568 โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจไทยจำนวน 715,750 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.3 ของเงินลงทุนทั้งหมด เงินลงทุนในตราสารหนี้ต่างประเทศจำนวน 342,240 ล้านบาท และเงินลงทุนสุทธิในตราสารทุนจำนวน 92,822 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 BBL มีหนี้สินรวม 4,129,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากสิ้นเดือนธันวาคม 2568 ส่วนใหญ่จากเงินรับฝาก และรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน โดยมีเงินรับฝาก จำนวน 3,223,560 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากสิ้นเดือนธันวาคม 2568 โดยมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อเงินรับฝากอยู่ที่ร้อยละ 82.6

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 BBL มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของธนาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 577,919.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับสิ้นปี 2568

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในปี 2569 ยังคงมีความซับซ้อนและไม่แน่นอนสูง โดยมีปัจจัยสำคัญ ได้แก่ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และการแยกขั้วทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลต่อการปรับโครงสร้างห่วงโซ่อุปทานของโลก ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าและความสัมพันธ์ระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา ปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่รุนแรงขึ้น และการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์และมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตลอดจนความก้าวหน้าอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีและนวัตกรรม โดยเฉพาะเทคโนโลยีด้านปัญญาประดิษฐ์ ซึ่งเป็นทั้งโอกาสและความท้าทายในการดำเนินธุรกิจ

ด้านนโยบายและกฎเกณฑ์ ธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความสำคัญกับเสถียรภาพของระบบการเงินและการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้าง โดยเฉพาะหนี้ครัวเรือน การเข้าถึงสินเชื่อของผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) และการให้สินเชื่ออย่างมีความรับผิดชอบ (Responsible Lending) การส่งเสริมการเปิดกว้างด้านข้อมูล (Open Data) โดยพัฒนาเทคโนโลยีให้ผู้ให้บริการสามารถแบ่งปันข้อมูลระหว่างสถาบันการเงินผ่านช่องทางดิจิทัล ขณะที่แนวโน้มความเสี่ยงจากการใช้เทคโนโลยีในภาคการเงินเพิ่มขึ้น ทำให้ภาครัฐมีการออกกฎเกณฑ์ใหม่เกี่ยวกับการรักษาความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ การคุ้มครองผู้บริโภคดิจิทัล และการใช้ AI อย่างมีจริยธรรม นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนผ่านทางเศรษฐกิจไปสู่ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้ธนาคารพาณิชย์พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการทางการเงินที่สนับสนุนภาคธุรกิจในการปรับปรุงกระบวนการผลิต ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

ด้านการแข่งขัน ธนาคารแห่งประเทศไทยมีนโยบายส่งเสริมให้มีการแข่งขันอย่างเปิดกว้าง (Open Competition) โดยเปิดโอกาสให้ผู้ให้บริการทั้งรายเดิมและรายใหม่ขออนุญาตจัดตั้งธนาคารพาณิชย์ไร้สาขา (Virtual Bank) ซึ่งจะเริ่มให้บริการในปี 2569 ประกอบกับผู้เล่น Non-Bank ที่นำเสนอสินเชื่อรายย่อยแบบฝังตัว (Embedded Finance) และบริการชำระเงินต้นทุนต่ำ ธนาคารพาณิชย์จึงต้องเร่งพัฒนาบริการที่สามารถแข่งขันได้ โดยร่วมมือกับพันธมิตรในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น บริการทางการเงินที่ฝังตัวเข้าไปอยู่ในไลฟ์สไตล์ของลูกค้าผ่านแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และห่วงโซ่อุปทานต่าง ๆ พร้อมทั้งนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่เหมาะสมกับความต้องการเฉพาะบุคคลโดยใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์และข้อมูลเชิงลึก (Hyperpersonalization) รวมถึงสร้างความร่วมมือในระบบนิเวศธุรกิจ (Ecosystem Partnership) เพื่อขยายบริการสินเชื่อแบบฝังตัวมากขึ้น เช่น การซื้อก่อนจ่ายทีหลัง (Buy Now Pay Later: BNPL) สินเชื่อแบบฝังตัวในแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซ แพลตฟอร์มการเดินทาง และการชำระเงินอัตโนมัติในแอปพลิเคชันสุขภาพ เป็นต้น

ด้านลูกค้าและตลาด เทคโนโลยีดิจิทัลทำให้พฤติกรรมลูกค้าเปลี่ยนแปลงไปสู่ความต้องการบริการดิจิทัลที่ง่าย สะดวก ปลอดภัย และโปร่งใส โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าบุคคลที่ใช้งานโมบายแบงก์กิ้งเป็นช่องทางหลัก และต้องการบริการธุรกรรม การชำระเงิน และผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ครบวงจร บนแพลตฟอร์มดิจิทัลของธนาคาร ขณะเดียวกันลูกค้าธุรกิจก็ต้องการโซลูชันทางการเงินในรูปแบบใหม่ เช่น การบริหารเงินสด การค้าระหว่างประเทศ และบริการด้านซัพพลายเชนไฟแนนซ์ ซึ่งต้องอาศัยการออกแบบบริการเชิงข้อมูลและความเข้าใจในธุรกิจเฉพาะอุตสาหกรรมของลูกค้าแต่ละกลุ่ม ดังนั้น ธนาคารจึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเชิงลึกของลูกค้าเพื่อออกแบบข้อเสนอเฉพาะกลุ่มเพื่อสร้างประสบการณ์ที่แตกต่าง และสามารถต่อยอดสู่บริการที่ปรับเฉพาะรายลูกค้าในยุคดิจิทัลได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยสรุป ในปี 2569 ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ไทยยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงด้านนโยบาย กฎเกณฑ์ การแข่งขัน การตลาด และพฤติกรรมของลูกค้า ธนาคารจึงต้องปรับตัวเชิงรุกด้วยการใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและข้อมูล เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการทางการเงินที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในทุกบริบท ตลอดจนพัฒนาความสามารถในการสร้างความแตกต่างผ่านนวัตกรรมและเทคโนโลยีดิจิทัล พร้อมทั้งขยายความร่วมมือในระบบนิเวศธุรกิจเพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มคุณค่าให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์ไทยยังต้องมีบทบาทในการสนับสนุนและส่งเสริมการเติบโตของภาคธุรกิจเพื่อการเปลี่ยนผ่านของเศรษฐกิจสู่ความยั่งยืน และสร้างความเชื่อมั่นของระบบการเงินไทยในระยะยาว

7. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย

ความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจโลกและระบบการเงินในปัจจุบัน ความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างประเทศ สงครามการค้า มาตรการคว่ำบาตร และการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษี เช่น มาตรการภาษีศุลกากรของสหรัฐอเมริกาภายใต้รัฐบาลทรัมป์ (Trump Tariff) ล้วนสร้างความไม่แน่นอนต่อห่วงโซ่อุปทานโลก ทำให้ต้นทุนการผลิตและโลจิสติกส์เพิ่มสูงขึ้น ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ผันผวน และแรงกดดันเงินเฟ้อรุนแรงขึ้น ซึ่งกระทบโดยตรงต่อการส่งออกและอุตสาหกรรมที่พึ่งพาตลาดต่างประเทศ

ผลกระทบจากความเสียดังกล่าวส่งผ่านไปยังลูกค้าธุรกิจของธนาคารในหลายมิติ ทั้งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการนำเข้าและภาษี การหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานจากความขัดแย้งระหว่างประเทศ และความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่กระทบต่อรายได้จากการส่งออก โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมพลังงาน เหล็ก ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีความเชื่อมโยงกับตลาดโลกสูง ภาวะดังกล่าวทำให้ความสามารถในการแข่งขันและการเติบโต

ของลูกค้าลดลง ขณะที่ต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจนำไปสู่การชำระหนี้ล่าช้า หรือเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ในบางกลุ่มธุรกิจ

ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ทำให้ธนาคารต้องเตรียมพร้อมรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้น โดยเพิ่มความสามารถในการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ให้ครอบคลุมและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ผ่านการบูรณาการเข้ากับกรอบการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) ดำเนินการวิเคราะห์เชิงสถานการณ์ (Scenario Analysis) เพื่อประเมินผลกระทบในแต่ละอุตสาหกรรม พร้อมจัดทำแผนบริหารพอร์ตสินเชื่อเชิงป้องกัน (Pre-emptive Credit Management) และให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าในการปรับโครงสร้างห่วงโซ่อุปทาน การกระจายตลาด และการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อเสริมสร้างความยืดหยุ่นทางธุรกิจ และรักษาความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายใต้ภาวะความไม่แน่นอนของภูมิรัฐศาสตร์โลก

2. ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ลูกหนี้หรือคู่สัญญาของธนาคารไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการก่อภาระผูกพัน เช่น ลูกหนี้ไม่สามารถชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยตามที่ตกลงไว้กับธนาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อ ซึ่งธนาคารยังคงมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของลูกหนี้รายใหญ่ การกระจุกตัวภาคธุรกิจ และความเสี่ยงประเทศคู่สัญญา โดยกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ภายใต้หน่วยงานบริหาร Portfolio

ปัจจัยความเสี่ยงด้านเครดิต ได้แก่ ประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของครบถ้วนของลูกหนี้ รวมถึงประเด็นด้าน ESG และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานและการปรับตัวของลูกหนี้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของลูกหนี้ ตลอดจนกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ได้เช่นกัน

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2569 เผชิญกับความท้าทายและโอกาสจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะประเด็นภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจส่งผลกระทบต่อหลายด้าน ทั้งมาตรการภาษีและกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา การแข่งขันด้านสินค้าที่ไหลเข้ามาในตลาดภายในประเทศและตลาดส่งออก รวมถึงความเสี่ยงจากการสวมสิทธิ์และการทุบตลาดสินค้าในภูมิภาคอาเซียน ขณะเดียวกัน การเมืองในประเทศยังมีความไม่แน่นอนจากการเลือกตั้งและการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ อาจทำให้การเบิกจ่ายงบประมาณและการดำเนินนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจล่าช้า ด้านฐานะการคลังไม่สามารถขยายการใช้จ่ายได้มากนัก และรายได้จากการจัดเก็บภาษียังมีแนวโน้มไม่เพียงพอ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงยังคงกดดันการบริโภคและคุณภาพสินเชื่อ ส่วนภาคอุตสาหกรรมไทยยังเผชิญข้อจำกัดด้านการพัฒนาและนวัตกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการแข่งขัน หากไม่สามารถยกระดับผลิตภาพได้ แม้ว่าภาคการท่องเที่ยวยังคงมีบทบาทสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ แต่ความผันผวนของค่าเงินบาทอาจส่งผลให้รายได้ท่องเที่ยวลดลง ขณะที่การลงทุนแม้มีโอกาสจากการย้ายฐานการผลิต แต่การดึงดูดการลงทุนระยะยาวยังต้องอาศัยความเชื่อมั่นเชิงนโยบายและโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อ หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ธนาคารให้สินเชื่อบริษัท ก่อภาระผูกพัน หรือทำธุรกรรมที่มีลักษณะคล้ายการให้สินเชื่อแก่กลุ่มลูกหนี้ หรือภาคธุรกิจใดเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากเกิดความเสียหายขึ้น จะส่งผลกระทบต่อฐานะและความสามารถในการดำเนินงานของธนาคารอย่างมีนัยสำคัญ

โดยสามารถแบ่งความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ การกระจุกตัวของลูกหนี้รายใหญ่ การกระจุกตัวภาคธุรกิจ และความเสี่ยงประเทศคู่สัญญา

สำหรับความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวของลูกหนี้รายใหญ่ ธนาคารบริหารความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวประเภทนี้ ด้วยการควบคุมมิให้มีการกระจุกตัวของลูกหนี้กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือโครงการใดโครงการหนึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกินร้อยละ 25 ของเงินกองทุนของธนาคาร และควบคุมให้คู่สัญญาทุกราย ที่มีสัดส่วนเงินให้สินเชื่อ เงินลงทุน และภาระผูกพันของกลุ่มลูกหนี้เมื่อรวมภาระความเสี่ยงเกินกว่าร้อยละ 10 ของเงินกองทุนของธนาคาร ต้องมีภาระความเสี่ยงรวมกันไม่เกินกว่า 3 เท่าของเงินกองทุนของธนาคาร ซึ่งเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวภาคธุรกิจ ธนาคารบริหารความเสี่ยงด้านการกระจุกตัวประเภทนี้ ด้วยการจัดรวมกลุ่มภาระความเสี่ยงให้เป็นภาคธุรกิจตามความเหมาะสมจากนั้นเศรษฐกิจ ประเมินระดับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในภาวะตกต่ำของแต่ละภาคธุรกิจ แล้วจัดสรรพาดานภาระความเสี่ยงให้แก่แต่ละภาคธุรกิจ เพื่อจำกัดมิให้เกิดความเสียหายต่อเงินกองทุนสุทธิของธนาคาร ยอมรับได้หากเกิดภาวะตกต่ำขึ้นในภาคธุรกิจใดภาคธุรกิจหนึ่ง โดยธนาคารได้มีการรายงานและทบทวนกระบวนการดังกล่าวเป็นระยะอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ธนาคารมีการกระจายตัวของการดำเนินธุรกิจในหลากหลายภาคธุรกิจอย่างสอดคล้องที่สนับสนุนให้ธนาคารมีการดำเนินงานอย่างมั่นคง

4. ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงด้านตลาด หมายถึง ความเสี่ยงที่ธนาคารอาจได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพัน อันเกิดจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน ราคาตราสารทุน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์

ความเสี่ยงด้านตลาดของธนาคาร เกิดจากการให้บริการทางการเงินแก่ลูกค้า และ/หรือสถาบันการเงิน ได้แก่ การซื้อขายเงินตราต่างประเทศ การซื้อขายตราสารหนี้ รวมถึงการทำธุรกรรมอนุพันธ์ทางการเงิน เช่น สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Foreign Exchange Forward) สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยต่างสกุลเงิน (Cross Currency Swap) สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น ซึ่งธนาคารต้องบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากธุรกรรมของลูกค้าเหล่านี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยการป้องกันหรือปรับลดความเสี่ยง นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านตลาดยังเกิดจากฐานะทางสินทรัพย์และหนี้สินของธนาคารเองอีกด้วย

วัตถุประสงค์หลักในการบริหารความเสี่ยงด้านตลาดของธนาคาร คือ การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยตลาดให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้และสอดคล้องกับนโยบายความเสี่ยงรวมของธนาคาร โดยธนาคารมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และมีการกำหนดมาตรการดำเนินงานความเสี่ยงด้านตลาดให้เหมาะสมกับลักษณะและความซับซ้อนของธุรกรรมทางการเงิน พร้อมกับคณะกรรมการและหน่วยงานที่มีบทบาทหลักในการบริหารจัดการ ติดตาม และควบคุม

5. ความเสี่ยงจากความเพียงพอของเงินกองทุน

เงินกองทุนเป็นแหล่งเงินทุนที่มีความสำคัญมากในการดำเนินธุรกิจของสถาบันการเงิน ดังนั้น การจัดการเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพสะท้อนถึงความมั่นคงแข็งแกร่งทางการเงิน และส่งผลโดยตรงต่อความน่าเชื่อถือของสถาบันการเงินนั้น ๆ

โครงสร้างเงินกองทุนตามประกาศหลักเกณฑ์การกำกับดูแลเงินกองทุนตามแนวทาง Basel III ของธนาคารแห่งประเทศไทย แบ่งออกเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 1 ที่เป็นส่วนของเจ้าของ (Common Equity Tier 1) เงินกองทุนชั้นที่ 1 ที่เป็นตราสารทางการเงิน (Additional Tier 1) และเงินกองทุนชั้นที่ 2 (Tier 2)

โดยปัจจัยความเสี่ยงด้านความเพียงพอของเงินกองทุน ได้แก่ ประเภท ปริมาณและคุณภาพของสินทรัพย์เสี่ยง และความสามารถในการหารายได้ของธนาคาร ซึ่งภาวะวิกฤตเศรษฐกิจอาจทำให้ธนาคารมีสินทรัพย์รวมถึงเงินลงทุน ที่มีคุณภาพลดลง และ/หรือมูลค่าของสินทรัพย์ เงินลงทุน และ/หรือหลักประกันลดต่ำลง ทำให้สินทรัพย์เสี่ยงของธนาคาร เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรของธนาคาร และทำให้เงินกองทุนของธนาคารลดลง อันจะนำไปสู่ระดับของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ลดลงด้วย