

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี		
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Future City Leasehold Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อกองทรัสต์	FUTURERT	วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ	วันที่ 1 ตุลาคม 2567		
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”)		
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)		
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดออร์ไฮล์แอสซูเรอรี เอบีเอเอส จำกัด (“PwC”)		
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ		
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์		
Market Cap	4,845.5 ล้านบาท	ราคาปิด	9.15 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	5,239.5 ล้านบาท	NAV ต่อหน่วย	9.8938 บาท
ทุนจดทะเบียน	5,174.4 ล้านบาท	PAR ต่อหน่วย	9.7710 บาท
ราคา/NAV	0.92 เท่า	จำนวนหน่วยทรัสต์	529,566,100 หน่วย

สัดส่วนการลงทุน

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

ลงทุนทางตรง	100%	สินทรัพย์รวม	12,468.3 ล้านบาท
สิทธิการเช่า	100%	หนี้สินรวม	7,228.8 ล้านบาท
ประเภททรัพย์สิน	ศูนย์การค้า 100%	ส่วนทุน	5,174.4 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	- ไม่มี -	กำไรสะสม	65.1 ล้านบาท

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ประเมินราคา	31 ธันวาคม 2568
ระยะเวลาที่ประเมิน	19 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมิน	4,772.00 ล้านบาท โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis)
ผู้ประเมิน	บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
รายงานประเมิน	https://www.futurert.com/th/investor-relations/downloads/appraisal-report

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่
กองทรัสต์ FUTURERT
รับโอนจากกองทุนรวม
FUTUREPF

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

โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระ

- 1) ตามที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF ซึ่งได้ดำเนินการ เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และ สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาดสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยตั้งแต่ปี 2570 จนถึง ปี 2584 กองทรัสต์ FUTURERT(ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ เป็นรายเดือน ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราการปรับเพิ่ม
ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนสิทธิ สำหรับ ช่วงปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584	ปี พ.ศ. 2570 ประมาณ 506 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT ใช้สิทธิขยายระยะเวลาการเช่าภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาดังกล่าวเป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าตอบแทนในปี 2585 ปี 2586 และปี 2587 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราการปรับเพิ่ม
ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนสิทธิ (สำหรับช่วงขยาย ระยะเวลา ปี พ.ศ. 2585 - พ.ศ. 2587)	ปี พ.ศ. 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ	
1	บริษัท ริงสิตพลาซ่า จำกัด	176,516,481	33.33	
2	สำนักงานประกันสังคม	39,636,300	7.48	
3	มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย	30,803,328	5.82	
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,970,000	5.28	
5	มูลนิธิ ทองพูล หวังหลี	17,000,000	3.21	
6	บริษัท ธนนครี จำกัด	14,785,368	2.79	
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,289,136	2.70	
8	นายบุรณะ ขวลิตรำรง	10,340,000	1.95	
9	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,973,100	1.88	
10	บริษัท ริงสิต ไอ.ที. จำกัด	9,127,657	1.72	
Foreign Limit		49.0%	Current Foreign Holding	0.4%

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.848711 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 449,448,574.30 บาท ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สรุปรายละเอียดดังนี้

ตอบแทนของกองทรัสต์

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)
1	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	26 มีนาคม 2568	0.243846
2	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	12 มิถุนายน 2568	0.244665
3	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	11 กันยายน 2568	0.279592
4	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	11 ธันวาคม 2568	0.201585
5	1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	25 มีนาคม 2569	0.122869
รวม			1.092557

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว จำนวน 0.2542 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 134,615,702.62 บาท โดยภายหลังการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว จะมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.6239 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถ สรุปรายละเอียดดังนี้

จากการลงทุนชำระแล้ว

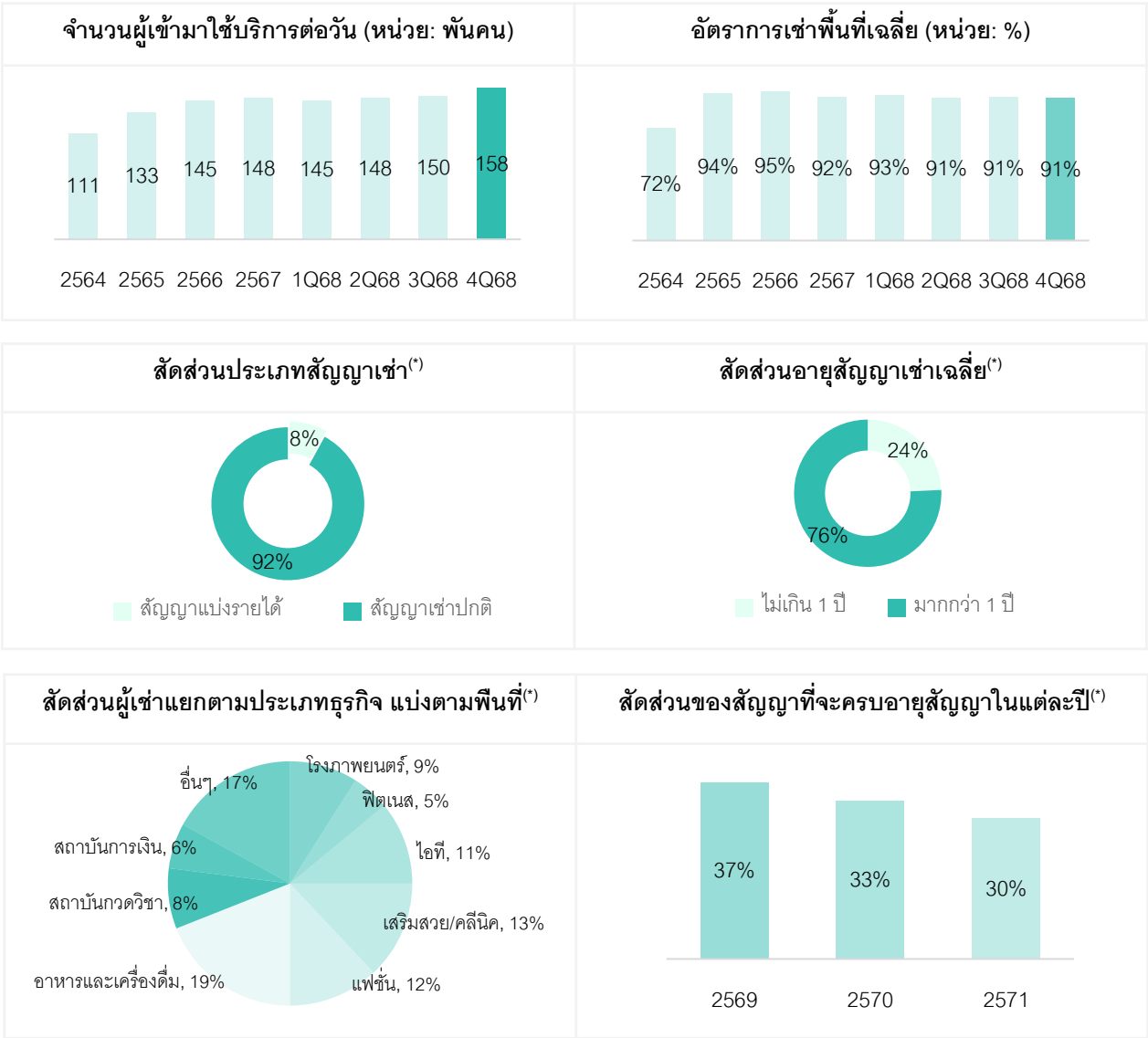
ครั้งที่	วันที่ปิดสมุดทะเบียน เพื่อสิทธิในการรับเงิน	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนจาก การลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	12 มีนาคม 2568	26 มีนาคม 2568	0.0982
2	29 พฤษภาคม 2568	12 มิถุนายน 2568	0.0305
3	27 พฤศจิกายน 2568	11 ธันวาคม 2568	0.0766
4	11 มีนาคม 2569	25 มีนาคม 2569	0.1471

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	
ราคาที่เข้าลงทุน (บาท/หน่วย)	9.9763 บาท
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2568
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญาปีแรก (% ต่อรายได้รวม)*	1.4%
Expected IRR – Payout Ratio 90%	8.4%
Expected IRR – Payout Ratio 100%	9.2%

หมายเหตุ : พิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยไม่คำนึงถึงมาตรฐานบัญชี TFRS16

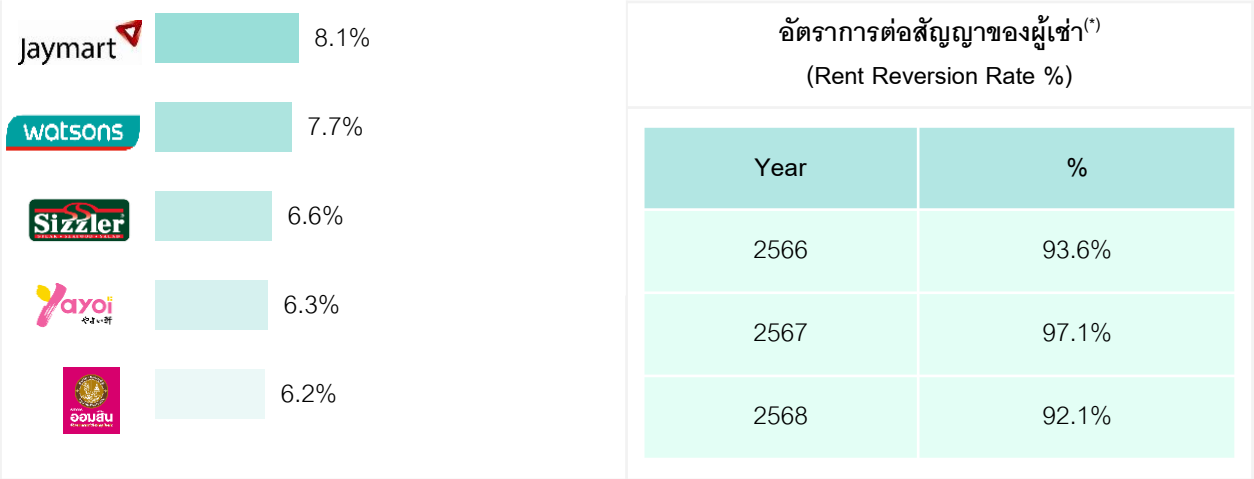
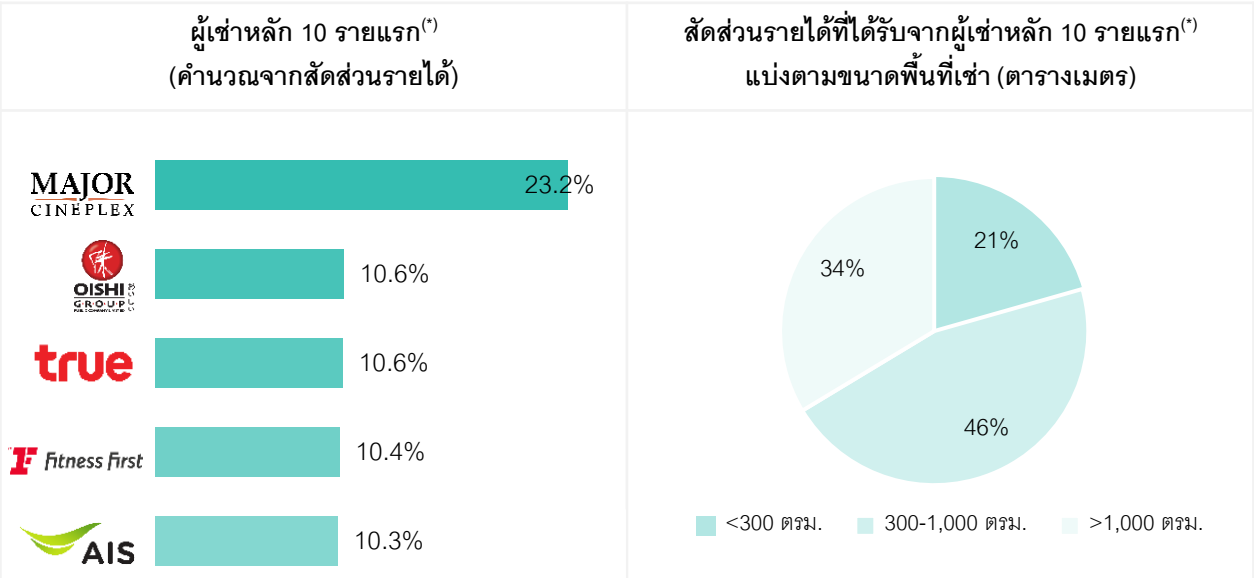
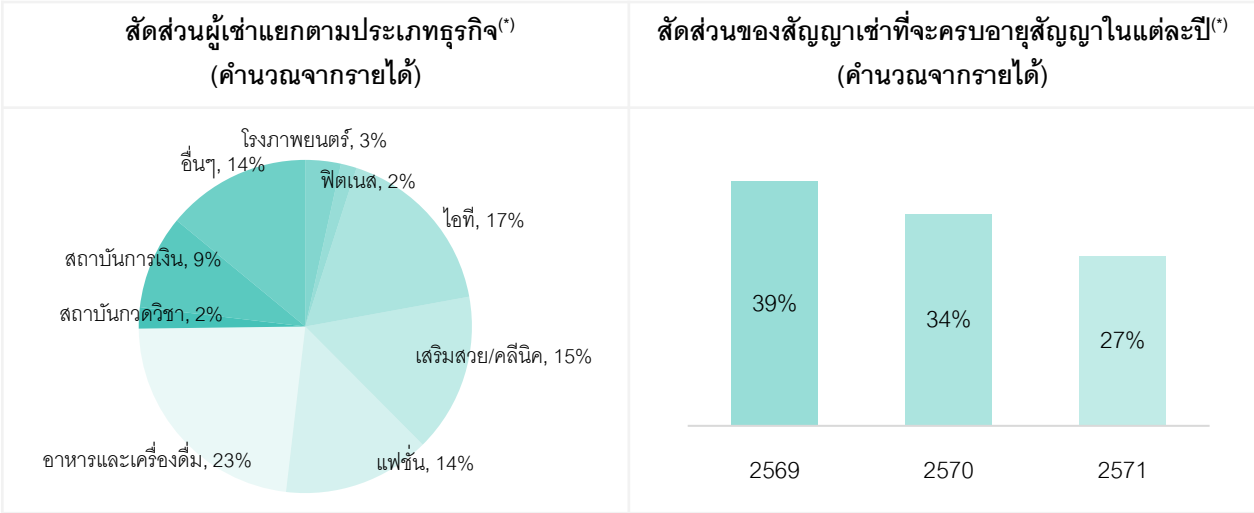
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา



หมายเหตุ : * กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

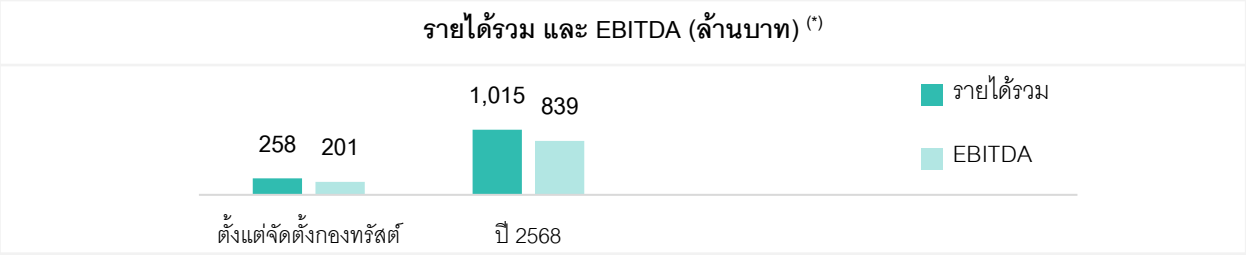
* พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า



หมายเหตุ : * กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567
* พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



หมายเหตุ : * กองทรัสต์ เริ่มรับรู้รายได้ ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป

รายละเอียด	วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 22 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ⁽¹⁾
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	996.1	254.5
รายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่น (ล้านบาท)	18.9	4.0
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	839.0	201.5
การเพิ่ม (ลดลง) ขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	449.4	129.1
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.848711	0.243847
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.848711	0.243846
เงินลงทุนชำระแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.2542	0.0982
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.58	0.55
ดอกเบี้ย (%) ⁽²⁾	n/a	n/a
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	426.1	(176.5)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(622.2)	586.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด (ล้านบาท)	213.5	409.6
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	5,239.5	5,412.2
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.92	1.03
ประโยชน์ตอบแทน เทียบ ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (%)	9.3%	2.3%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	4,845.5	5,560.4
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	9.15	10.50

หมายเหตุ ⁽¹⁾ วันก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ คือ วันที่ 22 สิงหาคม 2567

⁽²⁾ ต้นทุนทางการเงิน เกิดจากตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,015.1 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 996.1 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น ๆ 18.9 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 544.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ 176.1 ล้านบาท และ ต้นทุนทางการเงิน 367.9 ล้านบาท (ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง) ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 471.1 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 449.4 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ⁽¹⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,452,230	1.6%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,229,635	1.1%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,695,215	0.4%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,357,052	0.3%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	92,677,133	19.7%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหารอสังหาริมทรัพย์	50,467,164	10.7%
ค่าเบี้ยประกันภัย	6,553,333	1.4%
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	7,495,159	1.6%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,156,470	0.7%
ต้นทุนทางการเงิน ⁽²⁾	367,892,275	78.1%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	543,975,666	115.5%

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 471,093,649 บาท
⁽²⁾ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ
ความเสี่ยงของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก
1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)
3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้
4. ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อและมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อโดยภาครัฐ
ปัจจัยความเสี่ยงทางด้านการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
2. ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้
3. ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก
4. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ต่อ)

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

ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์

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

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2
การดำเนินการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
ชื่อย่อกองทรัสต์	FUTURERT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินและเริ่มรับรู้รายได้	วันที่ 1 ตุลาคม 2567
วันที่กองทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันที่ 7 ตุลาคม 2567
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 3) สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5,174.4 ล้านบาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ภายในโครงการฟิวเจอร์ซิตี รัชสิด เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง โครงการประเภทศูนย์การค้า เช่น อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รัชสิด เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ตามแผนที่กำหนดไว้ โดยมีการจัดสรรงบประมาณสำหรับงานซ่อมแซม บำรุงรักษา และปรับปรุงพื้นที่ภายในศูนย์การค้า (CAPEX) เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ให้มีความทันสมัย สอดคล้องกับความต้องการของตลาดและพฤติกรรมของผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งปรับปรุงพื้นที่เช่าให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประเภทร้านค้า อันเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้ใช้บริการ และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าในระยะยาว

สิ้นปี 2568 กองทรัสต์ได้เบิกจ่ายงบประมาณตามแผนงานรวมทั้งสิ้น 208 ล้านบาท ภายใต้กรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ไม่เกิน 260 ล้านบาท โดยได้ดำเนินการปรับปรุงและยกระดับพื้นที่ภายในศูนย์การค้าในหลายส่วนสำคัญ อาทิ การปรับปรุงพื้นที่เช่าบริเวณโซน Digital และ Campus 3 ชั้น 3 รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายชั้น B และการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เป็น Vertical Void ตั้งแต่ ชั้น G ถึงชั้น 3 (ฝั่ง East) เพื่อเป็นการปรับปรุงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้า และปรับสัดส่วน/รูปแบบการใช้พื้นที่ขายให้เหมาะสมกับร้านค้าและกลุ่มผู้บริโภค โดยมีเป้าหมายในการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าให้เป็น Destination และ Community ร่วมกันระหว่างศูนย์การค้าฯ ร้านค้า และลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ เพื่อให้ตอบสนองความต้องการและดึงดูดให้มีจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้าฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 91 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่อัตราร้อยละ 93 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงพื้นที่เช่าบริเวณโซน Digital และ Campus 3 ชั้น 3 โดยได้จัดสรรและบริหารพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่าเดิมและผู้เช่าใหม่ให้สอดคล้องกับแผนการปรับปรุงพื้นที่และกรอบระยะเวลาการปรับปรุงพื้นที่บริเวณดังกล่าว

(2) จำนวนผู้เช่าใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 150,000 คนต่อวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.35 จากปี 2567 ซึ่งมีจำนวนเฉลี่ย 148,000 คนต่อวัน โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นดังกล่าวสะท้อนถึงแนวโน้มการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ประกอบกับความครบครันของสินค้าและบริการภายในโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รัชสิด ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยดึงดูดผู้เช่าใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

(3) สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด (Lease Expiry Profile) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แสดงการกระจายตัวของสัญญาที่จะครบกำหนดในปี 2569 ร้อยละ 37 ปี 2570 ร้อยละ 33 และปี 2571 ร้อยละ 30

แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังคงมุ่งรักษาและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าพื้นที่ ควบคู่กับการพัฒนาแผนการตลาดเพื่อกระตุ้นการให้บริการภายในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งยกระดับคุณภาพพื้นที่และสภาพแวดล้อมของโครงการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคและสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

แนวทางดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อเสริมความแข็งแกร่งของทรัพย์สิน สนับสนุนการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่อง และรักษาศักยภาพของโครงการในระยะยาว อันจะนำไปสู่การสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ แนวทางด้านการตลาดและการบริหารพื้นที่เช่าสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- กลยุทธ์ทางการตลาด มุ่งยกระดับศูนย์การค้าให้เป็นจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์ โดยสร้างความต่อเนื่องของจำนวนผู้ใช้บริการผ่านการจัดกิจกรรมและอีเวนต์ตลอดทั้งปี (Drive Traffic Momentum & Destination Positioning) ควบคู่กับการขยายการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการเพื่อเพิ่มการรับรู้แบรนด์และการมีส่วนร่วมของลูกค้า (Communication Expansion) พร้อมยกระดับโปรแกรมสมาชิกเพื่อเสริมสร้างความผูกพันและกระตุ้นการกลับมาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง (Membership Reinvention & Customer Loyalty Growth) โดยนำข้อมูลพฤติกรรมลูกค้ามาใช้ในการพัฒนานวัตกรรมและสิทธิประโยชน์ ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม (Data-Driven Personalization) รวมถึงส่งเสริมความร่วมมือกับร้านค้าใน การจัดกิจกรรมและแคมเปญการตลาดร่วมกันเพื่อสนับสนุนยอดขาย (Strengthen Tenant Partnership & Co-Marketing Synergy) ตลอดจนดำเนินกิจกรรมด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมโยงกับชุมชนและการเติบโตอย่างยั่งยืน (Social Impact & Community Connection)
- การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกร้านค้าใหม่ให้สอดคล้องกับภาพลักษณ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ควบคู่กับการปรับโครงสร้างประเภทร้านค้า (Re-tenanting) ในบางหมวดให้เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้บริโภคและสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการนำรูปแบบสัญญาระยะสั้นหรือร้านค้าแบบ Pop-up มาใช้ในการทดสอบศักยภาพทางการตลาดก่อนพัฒนาเป็นสัญญาระยะยาว

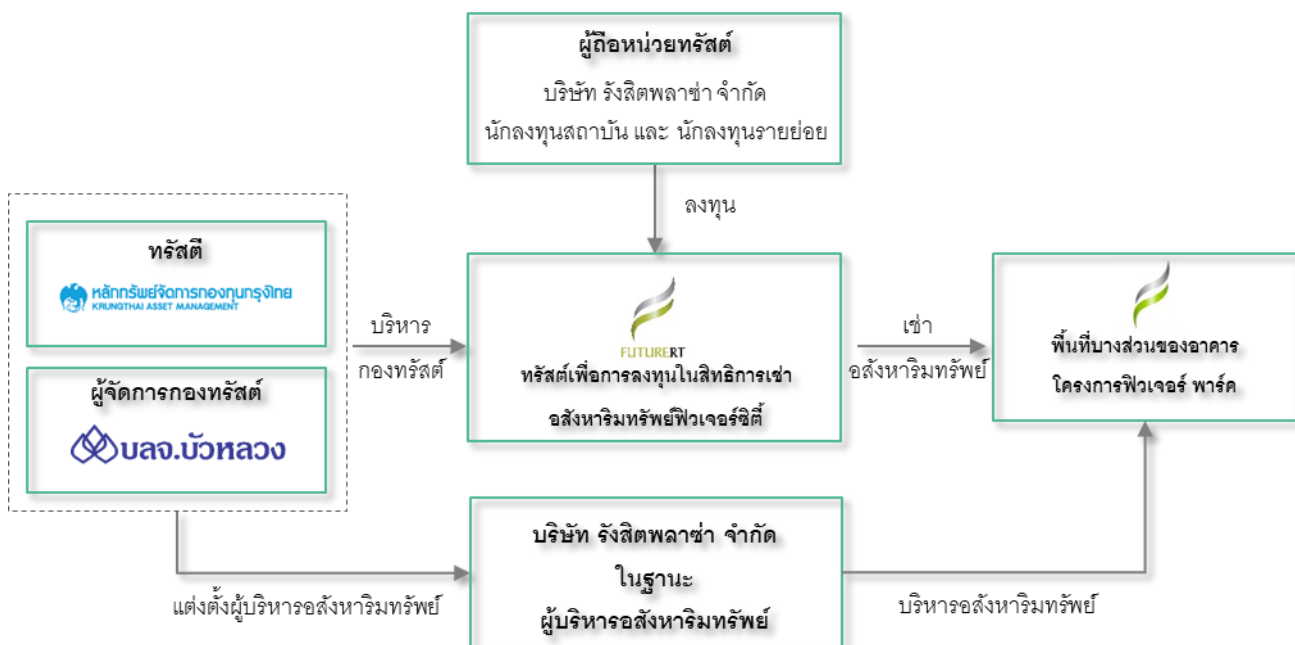
ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ทรัพย์สินในระยะยาว กองทรัสต์ได้วางแผนงบประมาณสำหรับงานซ่อมแซมและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) ในปี 2569 ต่อเนื่องจากแผนการปรับปรุงพื้นที่ที่ดำเนินการในปี 2568 โดยกำหนดวงเงินรวมไม่เกิน 261 ล้านบาท ครอบคลุมการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายบริเวณชั้น 3 รวมถึงการปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่ Vertical Void ที่เชื่อมต่อพื้นที่ตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้น 3 ซึ่งได้เริ่มดำเนินการฝั่ง East ไปในปี 2568 และมีแผนที่จะดำเนินการฝั่ง Cascata และ West ต่อเนื่องในปี 2569 โดยรายการดังกล่าวจะถูกนำมาปรับปรุงในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว เพื่อประกอบการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 33.33

แม้ว่าบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.7 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก



รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวม FUTUREPF

ทำเลที่ตั้ง	โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) อายุอาคารประมาณ 30 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อาคารจอดรถใหม่ 9 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 9,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (รังสิตพลาซ่า มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF	<ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน of อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วน of พื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 3) สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลา 3 ปี หลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	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%
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม	วันที่ 1 ตุลาคม 2567			
โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่มีกำหนดชำระ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 ที่กองทรัสต์ FUTURERT จะรับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF	<p>- ตามที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ผืนงานนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกใช้หรือหาประโยชน์ออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และ ลงทุนเพิ่มในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สำหรับพื้นที่ซึ่งไม่ติดสัญญาเช่ากับรังสิตพลาซ่า นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584</p> <p>- การเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ซึ่งชำระเมื่อวันที่ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึงปี พ.ศ. 2584 กองทรัสต์ FUTURERT (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p>			
	โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ปี 2570 – 2584)	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าและค่าตอบแทนรวม ตลอดอายุสัญญา (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
	ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์	ประมาณ 430 ล้านบาท และ ปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 7,998 ล้านบาท	
	ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ	ประมาณ 75.88 ล้านบาท และ ปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	ประมาณ 1,411 ล้านบาท	
	รวม	ประมาณ 505.88 ล้านบาท	ประมาณ 9,409 ล้านบาท	

**ค่าเช่าและค่าตอบแทน
การให้สิทธิสำหรับ
ระยะเวลาการเช่าที่
ขยายออกไป**

- กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่า ที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปให้แก่ รังสิตพลาซ่า เป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการ ให้สิทธิ ในปี 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท ปี 2586 ประมาณ 812 ล้านบาท และปี 2587 ประมาณ 836 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ล้านบาท)	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587
ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์*	670	690	711
ค่าตอบแทนการให้สิทธิ*	118	122	125
ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ	788	812	836

หมายเหตุ: * ค่าเช่าอุปกรณ์และค่าตอบแทนในการให้สิทธิรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

หมายเหตุ (1) พื้นที่รวมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และ อาคารโครงการ สเปคส์ แอท ฟิวเจอร์พาร์ค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(2) พื้นที่ที่จดทะเบียน ณ กรมที่ดิน เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ภายหลังได้รับคืนจากการต่อเติมและขยายอาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค จากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

2.4.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท คูชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income Approach) ด้วยวิธีพิจารณาจากกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow Analysis) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน วิธีดังกล่าวเป็นการ ประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถ สร้างได้ในอนาคต ทั้งนี้ สามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าได้ดังนี้:

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ระยะเวลาที่ประเมิน	รวมระยะเวลาที่ประเมิน 19 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2587 ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) และ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (บางส่วน) ภายในอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 (อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ 16 ปี) - สิทธิในการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	4,772,000,000 บาท

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
สมมติฐานสำคัญ	
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	พื้นที่เช่าผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ 55,619 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (Kiosk/Promotion) พื้นที่ 11,212.28 ตารางเมตร อ้างอิงตามพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ประมาณการจากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี หรือ ปรับขึ้น 10.00% ทุก ๆ 3 ปี
อัตราการใช้พื้นที่	ร้อยละ 90.0 - ร้อยละ 98.0
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้จากสื่อโฆษณา ตั๋วเงินสดโนมิตี ตู้ขายสินค้า และรายได้อื่น
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	เงินสำรองเพื่อปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Major Renovation) ในปี 2569 และ ปี 2570 อ้างอิงตามกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ จากนั้นประมาณการที่ร้อยละ 1 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.25

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นข้างต้นตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ได้

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดย บริษัทวังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะดำเนินการทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตรขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ และ ฟิตเนส เฟิรส์ท

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย (ไม่นับรวมผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) ผู้เช่าพื้นที่ประเภทส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ATM) ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องจำหน่ายสินค้า หรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ เช่น ตู้เกมส์หยอดเหรียญ) รวม 436 ราย โดยที่ผู้เช่าหลักซึ่งหมายถึง ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 13 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

2.5.2 นโยบายการตลาด และการแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

นโยบายการตลาด

เป้าหมายด้านการตลาด	<ol style="list-style-type: none"> 1. ขับเคลื่อนการเติบโตของ Traffic และการใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง มุ่งเน้นสร้างฟิวเจอร์พาร์คให้เป็นศูนย์การค้าที่ลูกค้า “ตั้งใจมาใช้บริการเป็นประจำ” ผ่านการดึงดูดลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ การกลับมาใช้บริการซ้ำ และการเพิ่มมูลค่าการใช้จ่าย โดยเชื่อมโยงกิจกรรมทางการตลาดกับร้านค้าในศูนย์อย่างเป็นระบบ 2. สร้างความผูกพันระยะยาวระหว่างศูนย์การค้า ลูกค้า และร้านค้า ยกกระดับความสัมพันธ์เพื่อสร้างความภักดี (Loyalty) และการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในมิติของประสบการณ์ การสื่อสาร และภาพลักษณ์องค์กรที่มีบทบาทเชิงบวกต่อสังคม
การดำเนินการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ออกแบบกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง บริหารกิจกรรมตลอดทั้งปีเพื่อสร้างแรงดึงดูด สนับสนุนยอดขายร้านค้า และเพิ่มประสิทธิภาพพื้นที่ส่วนกลาง โดยใช้ฐานข้อมูลลูกค้า (Data Analytics) มาวิเคราะห์เพื่อปรับปรุงประสบการณ์ผู้ให้บริการ 2. สื่อสารแบบบูรณาการ (IMC) พัฒนาการสื่อสารทั้งช่องทางออฟไลน์และดิจิทัล เพื่อเพิ่มการมองเห็นแบรนด์ (Brand Visibility) และการมีส่วนร่วมผ่านเนื้อหาที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย 3. พัฒนาระบบสมาชิก (CRM) มุ่งเน้นการสร้างสิทธิประโยชน์ที่แตกต่างเพื่อกระตุ้นการกลับมาใช้บริการซ้ำ (Repeat Visitation) ผ่านความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ 4. ขับเคลื่อนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม (ESG) ดำเนินกิจกรรมอย่างเป็นรูปธรรมเพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและความผูกพันระหว่างศูนย์การค้า ชุมชน และลูกค้า

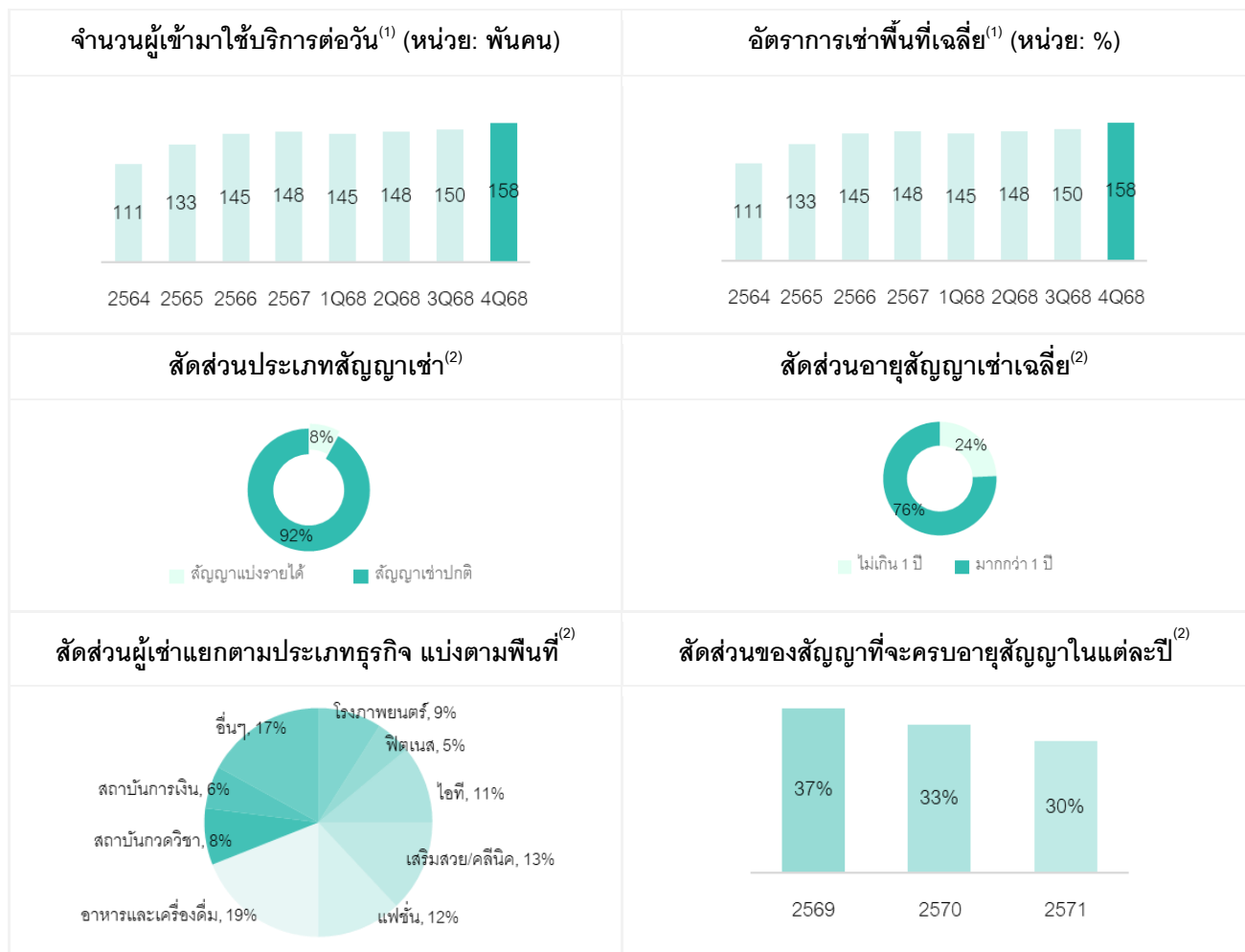
การแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

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

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่เชิงพาณิชย์ และมีศักยภาพในการปรับรูปแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับศักยภาพของโครงการและสภาวะการแข่งขันที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต จึงเชื่อว่าจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างผลการดำเนินงานที่มั่นคงให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง แม้อาจมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้าสู่ตลาดในอนาคตก็ตาม

2.5.3 รายละเอียดผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



หมายเหตุ : (1) กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ คือ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่สุดของกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าแบบครบวงจรที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจศูนย์การค้าของประเทศไทย

บริษัทก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534 และได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2538 นับเป็นหนึ่งในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและชุมชนในพื้นที่รังสิตและปริมณฑล

ปัจจุบัน บริษัทมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 301 คน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการวางกลยุทธ์ พัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ และบริหารจัดการโครงการให้สามารถตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคและสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างต่อเนื่อง

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณตามที่ระบุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็นหรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า แต่ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น
2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ ในศูนย์การค้าเมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	อัตราค่าคอมมิชชั่น*
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	ไม่เกิน 0.5 เดือน
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา	
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือน
- อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	ไม่เกิน 1.0 เดือน
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	ไม่เกิน 1.5 เดือน
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทางนองเดียวกัน

3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1 และข้อ 4 เป็นต้น

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์

การปันส่วนค่าใช้จ่าย

ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องวางแผนจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Marketing Event) ที่หลากหลายและสม่ำเสมอตลอดปี เพื่อดึงดูดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยรูปแบบกิจกรรมจะปรับเปลี่ยนตามกระแสความนิยมและความต้องการของลูกค้าตามยุคสมัย

ทั้งนี้ หากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดใดก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในอาคารฟิวเจอร์พาร์ค และผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสเปอลล์ (Zpell) กองทรัสต์และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น รวมถึงมีสิทธิร่วมกันในรายได้ (หากมี) โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของทั้งสองฝ่าย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีซึ่งครอบคลุมแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยยึดถือผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อกำหนดการจ่ายใช้สอย สร้างบรรยากาศตามเทศกาล และส่งเสริมการขายให้แก่ร้านค้าภายในโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้ใช้งบประมาณเป็นไปตามแผนที่กำหนด

2.7 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

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

ในด้านภาคการผลิต สาขาอุตสาหกรรม ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร การก่อสร้าง และเกษตรกรรมมีการชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สาขาการขนส่งและการขายปลีก รวมถึงสาขาการขนส่งยังคงมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

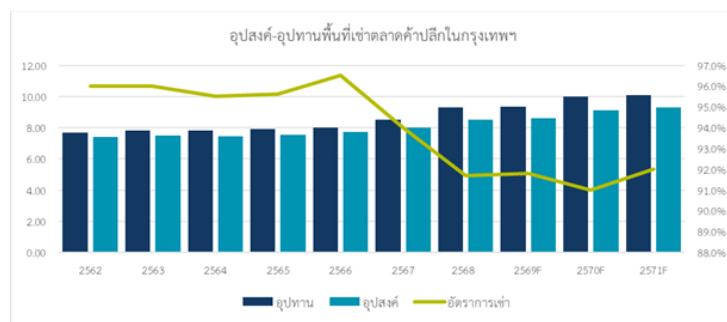
ในด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ในไตรมาสที่ 3 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าในร้อยละ 2.6 โดยมีปัจจัยหนุนหลักจากหมวดสินค้าไม่คงทน (Non-durable goods) ในขณะที่หมวดสินค้าคงทน (Durable goods) ภาคบริการ และหมวดสินค้ากึ่งคงทน (Semi-durable goods) เริ่มแสดงสัญญาณชะลอตัวลงเล็กน้อย

สรุปภาพรวมสะสม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 (ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับ การขยายตัวร้อยละ 4.8 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน) เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 2.3 ซึ่งเป็นการปรับตัวลงจากฐานเดิมที่ร้อยละ 1.4 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด โดยอ้างอิงข้อมูลจากการประมาณการเศรษฐกิจของ “สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)” ซึ่งเผยแพร่ในรายงานภาวะเศรษฐกิจไทย (Thai Economic Outlook) และการแถลงข่าวภาวะเศรษฐกิจประจำไตรมาสของ สศช. รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ปี 2568 และแนวโน้มปี 2568-2569.

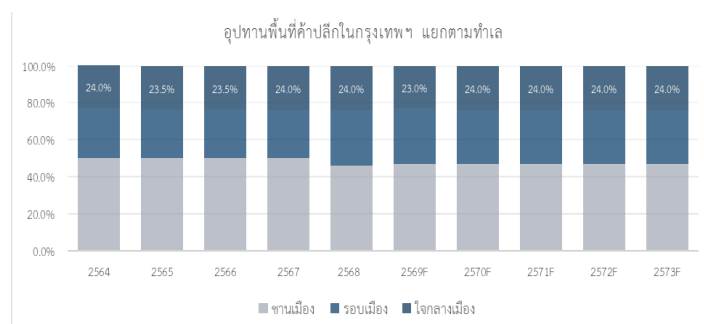
3.2 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกระดับเกรดเอ (Grade A) ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ (Central Retail District: CRD) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ยังคงคงที่อยู่ที่ 986,218 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่ดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการวางแผนและการก่อสร้างโครงการใหม่หลายแห่ง ปัจจุบันมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวม 630,726 ตารางเมตร จากทั้งหมด 15 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการทั่วกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2568 ถึง 2573 ทั้งนี้ ประมาณ 150,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 23.8 ของอุปทานใหม่ทั้งหมด จะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตใจกลางเมือง (CRD) เป็นหลัก



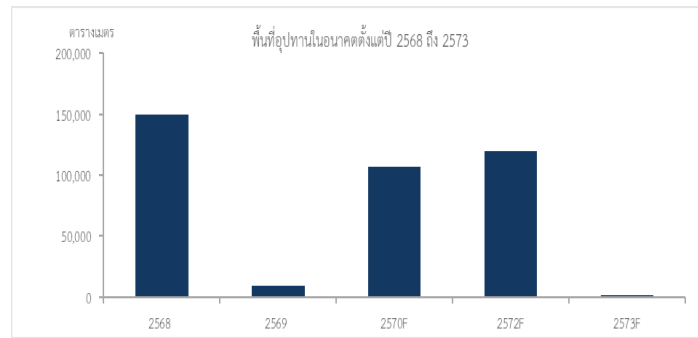
ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

หากพิจารณาจำนวนอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วง 4-5 ปีข้างหน้า จะพบว่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชานเมืองมีสัดส่วนการขยายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 47 ซึ่งเป็นผลจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทั้งระบบถนนและโครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าหลายสาย ประกอบกับข้อจำกัดของกฎหมายผังเมืองที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการในย่านใจกลางเมือง (Downtown) หันมาให้ความสำคัญกับการปรับปรุงรูปแบบอาคารให้มีความทันสมัยและหรูหราแทนการขยายพื้นที่ เพื่อมุ่งเน้นรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ สำหรับพื้นที่บริเวณรอบใจกลางเมือง (Midtown) มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 26 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดและคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 29 ในขณะที่พื้นที่บริเวณใจกลางเมืองมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 24 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดและคาดว่าจะคงสัดส่วนเดิมเนื่องจากข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการใหม่



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)



ที่มา : บริษัท คูชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อโครงการ	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 2459
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
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 แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

สำหรับอุปทานพื้นที่เช่าค้าปลีกรวมในเขตใจกลางเมือง พื้นที่รอบใจกลางเมือง และพื้นที่ชานเมือง ณ ครึ่งหลังของปี 2568 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5.43 ล้านตารางเมตร โดยภาพรวมตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครยังคงมีการแข่งขันที่สูงและมีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Retail Support) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวมพื้นที่ประมาณ 621,866 ตารางเมตร ซึ่งมีกำหนดทยอยเข้าสู่ตลาดในช่วงปี 2569 ถึง 2570 ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าอุปทานใหม่ในจำนวนกว่า 338,700 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 54.46 ของอุปทานทั้งหมด จะตั้งอยู่ในพื้นที่ทำเลชานเมือง (Suburban) เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของเมืองและโครงข่ายคมนาคมในปัจจุบัน

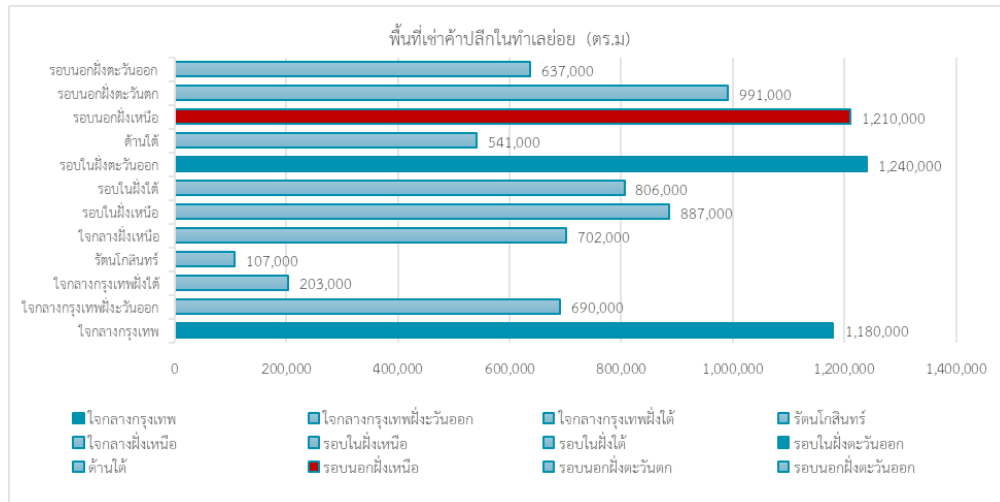


ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกเกรดพรีเมียมในเขตใจกลางเมือง (CRD) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (Q-o-Q) โดยอยู่ที่ 3,746 บาทต่อตารางเมตร หรือคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 0.78 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ในขณะที่อัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) ในเขตใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.03 จากเดิมร้อยละ 4.71 ในไตรมาสที่ 3 โดยภาพรวมตลาดค้าปลีกกรุงเทพฯ ในปี 2568 มีสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นกว่าปี 2567 ทั้งในด้านอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ ซึ่งมีความผันผวนจากการทยอยเปิดตัวของโครงการขนาดใหญ่ในช่วงปี 2567 และ 2568 ที่ส่งผลกระทบต่ออุปทานในตลาดทันที ปัจจุบันผู้ประกอบการหลายแห่งโดยเฉพาะในเขตชานเมืองเริ่มรุกตลาดเพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้าทดแทนพื้นที่ว่าง ขณะเดียวกันกลุ่มแบรนด์สินค้าหรูยังคงเน้นการปรับปรุงหรือขยายพื้นที่เดิม รวมถึงเริ่มเห็นแนวโน้มการขยายตัวของแบรนด์แฟชั่นและร้านอาหารจานด่วนสู่การเปิดสาขาในรูปแบบอิสระ (Stand-alone) ตามสถานี่บริการน้ำมันและย่านชุมชนรอบนอกกรุงเทพมหานครมากขึ้น

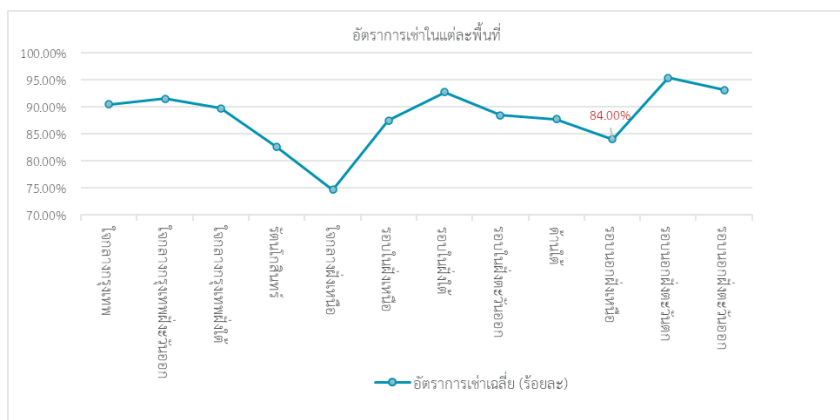
3.3 ภาพรวมพื้นที่เช่าค้าปลีกจำแนกตามทำเล

หากพิจารณาโครงสร้างพื้นที่เช่าค้าปลีกจำแนกตามรายทำเลหลัก อันได้แก่ ทำเลใจกลางเมือง ทำเลรอบใจกลางเมือง และทำเลชานเมือง พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจัดอยู่ในกลุ่มทำเลชานเมือง (พื้นที่ส่วนรอบนอก) ซึ่งเป็นทำเลที่มีการพัฒนาโครงการพื้นที่เช่าค้าปลีกอย่างโดดเด่น โดยมีอุปทานรวมประมาณ 1.21 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 13.14 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด ส่งผลให้ทำเลชานเมืองในส่วนรอบนอกนี้มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงเป็นอันดับ 2 ของตลาด โดยมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับทำเลใจกลางเมือง (Downtown) ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 1.24 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 13.51 ปรากฏการณ์นี้สะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของภาคพาณิชย์กรรมออกสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือ ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์ที่มีศักยภาพในการรองรับกำลังซื้อและอุปสงค์ของผู้อยู่อาศัยในเขตชานเมืองได้อย่างมีนัยสำคัญ



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

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



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อพิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง แม้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะจัดอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกฝั่งเหนือ แต่ด้วยลักษณะทางกายภาพที่เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บริเวณหัวมุมด้านตะวันออกเฉียงเหนือของทางแยกต่างระดับรังสิต ซึ่งเป็นจุดตัดสำคัญระหว่างถนนพหลโยธินและถนนรังสิต-นครนายก ส่งผลให้โครงการมีความโดดเด่นในด้านการเข้าถึง และสามารถดึงดูดผู้ใช้บริการได้สูงกว่า 180,000 คนต่อวัน โดยสร้างรายได้เฉลี่ยต่อปีในระดับหลักพันล้านบาท ทั้งนี้ ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตยืนยันถึงความแข็งแกร่งด้วยอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 96 มาอย่างต่อเนื่อง

แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 หรือในช่วงที่มีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนตามแผนงาน กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพของอัตราเช่าพื้นที่ได้ในระดับสูง และคาดการณ์ว่าภายหลังการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เสร็จสิ้นทั้งหมดตามแผน กองทรัสต์จะสามารถรักษาระดับอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 98.00 ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงในระยะยาว

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

4.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

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

4.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยในสังคมเมืองในปัจจุบัน โดยเป็นศูนย์รวมความบันเทิงหลากหลายรูปแบบ โดยมีโรงภาพยนตร์ และบริการศูนย์ออกกำลังกาย พร้อมเสริมด้วยบริการบันเทิงอื่นอีกหลายประเภท อาทิ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม คอมพิวเตอร์ และโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกและนำเสนอบริการที่หลากหลายในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

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

4.1.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

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

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อันเกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทรัสต์หยุดชะงัก รวมถึงเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจไม่สามารถชดเชยความเสียหายได้ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเงินประกันได้

อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจจะเกิดขึ้น อาทิ ภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย ไว้อย่างรัดกุม โดยได้จัดให้มีฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ รวมถึงการซักซ้อม การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

4.1.4 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อและมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อโดยภาครัฐ

การระบาดของโรคติดต่อ เช่น โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่บังคับใช้โดยภาครัฐ เช่น การป้องกันและสกัดกั้นการนำเข้าเข้าสู่ประเทศ การปิดสถานที่ที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่ระบาด มาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคมเพื่อลดความเสี่ยงของการแพร่เชื้อในสถานที่ที่มีประชาชนใช้บริการจำนวนมาก เป็นต้นนั้น อาจส่งผลกระทบต่อศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึง อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้เช่าบางรายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจไม่สามารถเปิดให้บริการหรือสูญเสียโอกาสในการทำรายได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2565 เป็นต้นมา สถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ประกอบกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ภายในศูนย์การค้า ส่งผลให้จำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4.2 ปัจจัยความเสี่ยงทางการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

รายได้หลักของกองทรัสต์จากการลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตมาจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่างๆ การดำเนินธุรกิจจึงอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของศูนย์การค้าในรูปแบบเดียวกันหรือคล้ายกันที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการศูนย์การค้า หากในอนาคตการให้บริการเช่าพื้นที่อาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ มีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่หรือปรับปรุงอาคารที่มีอยู่ให้มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกำหนดราคาเช่าพื้นที่ และ/หรือ บริการสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกันหรือในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อยู่ในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในอนาคต และผู้ให้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการของอาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

และใช้เงินลงทุนสูง ประกอบกับต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน จึงทำให้จำนวนคู่แข่งที่มีขนาดทัดเทียมกับโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีน้อยราย

4.2.2 ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้

กองทรัสต์ได้เช่าทำสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนให้แก่บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง แม้ว่าสัญญาดังกล่าวข้างต้นจะมีการจัดทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าอาคารและการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางประการ อาทิ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

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

4.2.3 ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระบับสิ้นสุดลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก

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

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินไว้กับสำนักงานที่ดินโดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำขึ้นกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กล่าวคือ (จนถึง 31 ธันวาคม 2584) แล้ว ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้อนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินยังกำหนดว่า ในกรณีที่เจ้าของที่ดินขายที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินมีหน้าที่แจ้งให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและจะไม่ทำให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เสียสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ดังนั้น ถึงแม้ว่าจะมีการโอนขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยังคงมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เช่าที่ดินต่อไปสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงเป็นเจ้าของอาคารที่สร้างขึ้นและสามารถให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์

4.2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ในกรณีที่มีการเวนคืนอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ รวมถึงค่าชดเชยใดๆ ที่กองทรัสต์จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าวนั้นอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จะส่งผลให้จำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับคืนในกรณีดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

4.2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

กองทรัสต์ลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยทำสัญญาเช่าในระยะยาว และคาดว่าจะมีรายได้หลักจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนและมีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือน หากผู้เช่าพื้นที่ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนด หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับในแต่ละเดือนจะลดลงซึ่งจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี โดยปกติผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะชำระเงินประกันการเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์จำนวน 3 - 6 เดือน เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และกองทรัสต์จะคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่อสัญญาเช่าอีก โดยผู้เช่าไม่ค้างชำระเงินหรือหนี้สินใดๆ ตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่กองทรัสต์จากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือ หนี้สินนั้น และหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยินยอมให้กองทรัสต์ริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระ และ/หรือ มอบให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น การเก็บเงินประกันการเช่าและแนวทางในการบริหารสัญญาดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถบริหารความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าได้

นอกจากนี้ หากผู้เช่าออกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในจำนวนที่สูงกว่าเดิม

4.2.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

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

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

4.2.7 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

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

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

4.2.8 ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าและทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ ดังนั้น กองทรัสต์ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำสัญญาในการแบ่งส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการดูแลศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดย กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ในกรณีของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่าเพื่อเสนอให้แก่ผู้เช่าในศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเบื้องต้น กองทรัสต์ และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่าที่เหมาะสมให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายโดยแบ่งผู้เช่าตามกลุ่มธุรกิจ โดยแต่ละกลุ่มธุรกิจอาจอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกพื้นที่เช่าโดยผู้เช่าจะไม่ทราบว่าพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

4.2.9 ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ หรือวงเงินเอาประกันไม่พอกับความต้องการจัดทำประกันภัย) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่ามีเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารซึ่งมีลักษณะการใช้งานที่ใกล้เคียงกันซึ่งได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ และการประกันภัยก่อการร้าย เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

4.2.10 ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

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

4.2.11 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ก่อตั้งทรัสต์ อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ตกต่ำ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจหรือการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การแข่งขันของผู้ประกอบการ ภัยธรรมชาติ และโรคระบาด ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4.2.12 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงหากกองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินอันเนื่องมาจากการระดมทุนที่อาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นสูงตามสภาวะตลาด นอกจากนี้การชำระคืนเงินต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.2.13 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในปี 2585 – 2587

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

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

4.3 ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

4.3.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยทรัสต์สุทธิของกองทรัสต์

4.3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการออกมาตราฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือ มีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี โดยเนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์รายละเอียดของการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือการเพิ่มความเข้มงวดในการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และไม่สามารถประเมินผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์จากกรณีดังกล่าว รวมถึงไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่ากรณีดังกล่าวจะไม่เกิดผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.3.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์กฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 เหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

6.1.1 การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค มาเป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม FUTUREPF”) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับการก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567

ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ FUTURERT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระผูกพันทั้งหมดจากกองทุนรวม FUTUREPF และเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ FUTURERT ได้เข้าจดทะเบียนและเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567

6.1.2 โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระ

- 1) ตามที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และ สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยตั้งแต่ปี 2570 จนถึง ปี 2584 กองทรัสต์ FUTURERT (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ เป็นรายเดือน ดังนี้
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT ใช้สิทธิขยายระยะเวลาการเช่าภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์ มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาดังกล่าวเป็นรายเดือน โดยมีอัตรา ค่าตอบแทนในปี 2585 ปี 2586 และปี 2587 สรุปได้ดังนี้

6.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายย่อย ควบคู่ไปกับการปรับเปลี่ยนและพัฒนาคุณภาพการให้บริการให้มีรูปแบบที่เหมาะสม สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและผู้มาใช้บริการ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับกองทรัสต์ในระยะยาว โดยมีกลยุทธ์การดำเนินงานดังนี้

6.2.1 กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจเพื่อตอบสนองความต้องการของทั้งผู้เช่าและลูกค้า โดยการจัดสรรประเภทสินค้าและบริการ ให้มีความหลากหลาย สอดคล้องกับการเป็นศูนย์การค้าครบวงจรในใจของลูกค้า พร้อมกันนี้ ยังมุ่งเน้นการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่ทันสมัยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างบรรยากาศที่คึกคักและน่าจับจายใช้สอยภายในโครงการให้ครอบคลุมตลอดทั้งปี ตลอดจนช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้เช่าอีกทางหนึ่ง

นอกจากนี้ ยังมีการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นจากผู้เช่าและลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการดำเนินโครงการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (Loyalty Program) ผ่านระบบบัตรสมาชิกต่าง ๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์คาดหวังว่าจะสามารถรักษาอัตราการเช่า

พื้นที่ (Occupancy Rate) ให้คงอยู่ในระดับสูง ตลอดจนสามารถผลักดันการเติบโตของอัตราค่าเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

6.2.2 กลยุทธ์ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุน

มุ่งมั่นที่จะปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและทันสมัยอยู่เสมอ ตามแผนระยะยาวที่ได้หารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงการมีแผนการปรับโฉมและปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ควบคู่ไปกับการปรับปรุงพื้นที่ส่วนย่อยในแต่ละปีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรักษาความสดใหม่และขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการ

6.2.3 กลยุทธ์ในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน และหน่วยงานรอบข้าง เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

ความสำเร็จของโครงการที่มีมาอย่างยาวนานนั้น จะเกิดขึ้นไม่ได้หากปราศจากการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้าง โดยโครงการได้เปิดโอกาสให้สถาบันการศึกษา นักเรียน และนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียงเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมหลากหลายรูปแบบ อาทิ การส่งทีมเข้าประกวดหรือแสดงผลงานเพื่อรับรางวัลต่าง ๆ การคัดเลือกผู้มีทักษะเข้ามามีส่วนร่วมในการออกแบบสื่อประชาสัมพันธ์ของโครงการ รวมถึงการเปิดพื้นที่สำหรับกิจกรรมการพาณิชย์ขนาดเล็กสำหรับชุมชน

นอกจากนี้ โครงการยังมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานราชการในพื้นที่ เพื่อร่วมกันจัดกิจกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ อาทิ งานกาชาด และงานจำหน่ายสินค้าโอท็อป (OTOP) ตลอดจนการอำนวยความสะดวกและให้ความอนุเคราะห์พื้นที่แก่หน่วยงานหรือองค์กรต่าง ๆ ในการจัดกิจกรรมสาธารณประโยชน์เป็นครั้งคราว โดยไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจปกติขององค์กร การดำเนินการดังกล่าวส่งผลให้ชุมชนโดยรอบเชื่อมั่นและมองว่าโครงการเป็นศูนย์กลาง (Hub) ในการใช้ชีวิตประจำวัน และเป็นสถานที่ลำดับแรก ๆ ที่นึกถึงสำหรับการใช้จ่ายใช้สอยและการพักผ่อนหย่อนใจ