

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

สัดส่วนการลงทุน

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

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

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF

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

โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระ

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

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

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

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

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

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

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

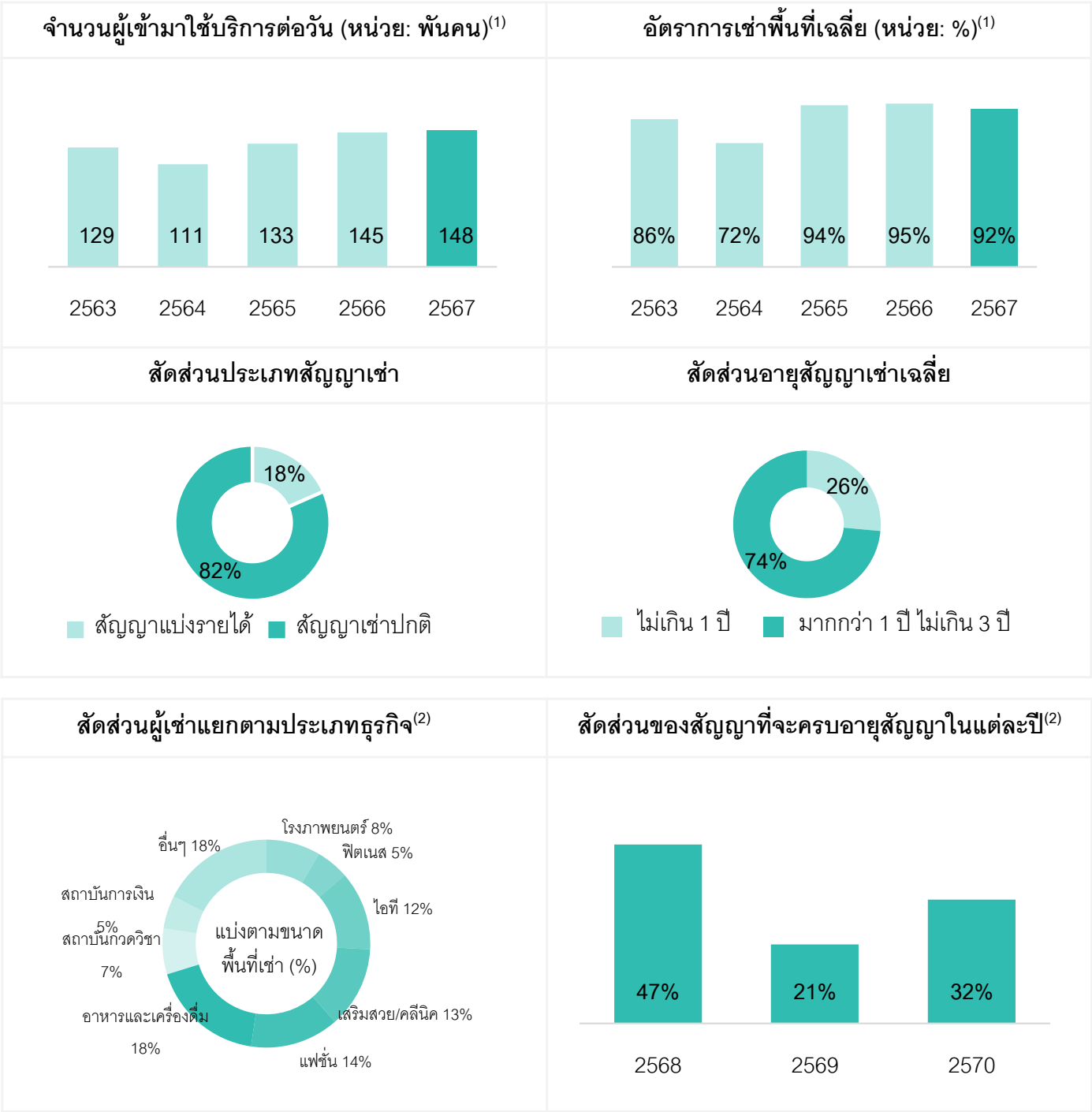
| จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ | รายการ (บาทต่อหน่วย) | ไตรมาส 4 ปี 2567 | ตั้งแต่จัดตั้ง |
|--|------------------------|------------------|----------------|
| ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง | เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน | 0.243846 | 0.243846 |
| | เงินลดทุน | 0.0982 | 0.0982 |
| | รวม | 0.342046 | 0.342046 |
| หมายเหตุ : กองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) ซึ่งมีประวัติการจ่ายเงินปันผล 72 ครั้ง รวม 20.09670 บาทต่อหน่วย และเงินลดทุน 5 ครั้ง รวม 0.78230 บาทต่อหน่วย รวมจ่ายทั้งสิ้น 20.87900 บาทต่อหน่วย โดยสามารถศึกษาประวัติการจ่ายเงินปันผลและประวัติการจ่ายเงินลดทุนเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ | | | |

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

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

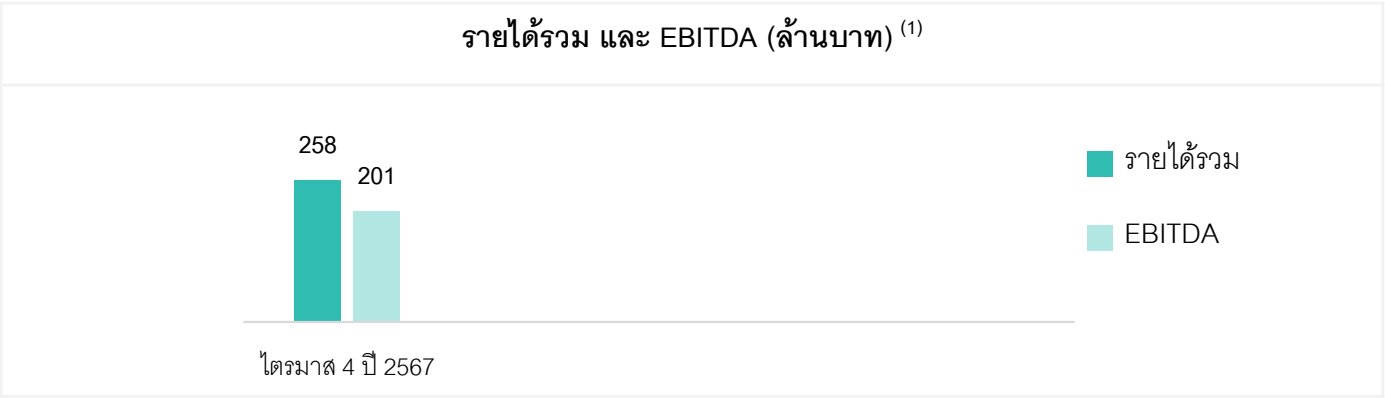
หมายเหตุ : พิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยไม่คำนึงถึงมาตรฐานบัญชี TFRS16

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา



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

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



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

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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

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

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

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

ปัจจัยความเสี่ยงทางการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ต่อ)

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
- ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
- ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด
- ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการกักเงิน
- ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในปี 2585 – 2587

ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงหลังจากการเสนอขาย
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลเบื้องต้น

| | |
|---|---|
| ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด 175 อาคารสารคดีพัฒนาเวอร์ 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 กรุงไทย 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 ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์ | วันที่ 22 สิงหาคม 2567 |
| วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินและเริ่มรับรู้รายได้ | วันที่ 1 ตุลาคม 2567 |
| วันที่กองทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | วันที่ 7 ตุลาคม 2567 |
| อายุกองทรัสต์ | กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ |
| ประเภทกองทรัสต์ | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ |
| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน | <div><div>1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584</div><div>2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584</div><div>3) สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587</div></div> |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 5,283.11 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) |

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าพื้นที่และมุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า ควบคู่ไปกับการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ภายในศูนย์การค้าให้อยู่ในสภาพที่ดีและทันสมัย เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาวต่อไป โดยสามารถสรุปกลยุทธ์ทางการตลาด และการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ในปี 2568 รายละเอียดดังนี้

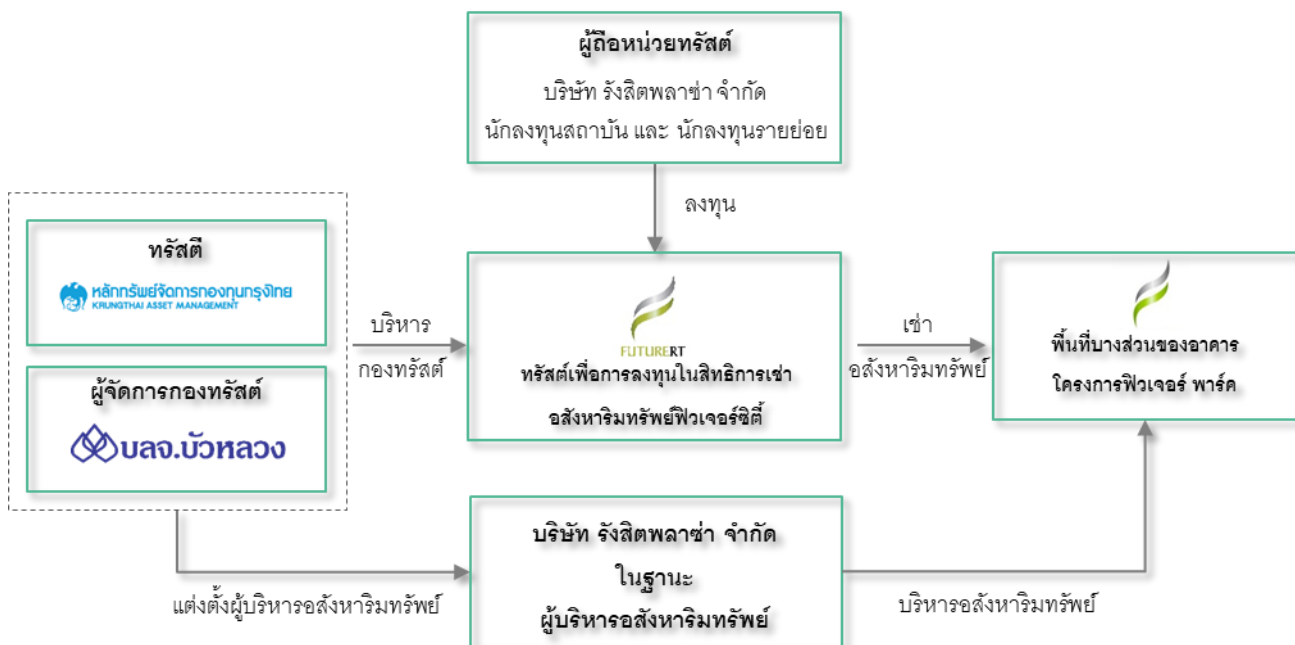
- 1) กลยุทธ์ทางการตลาด ในปี 2568 นี้ จะครบรอบการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทรัสต์มีแผนงานในการจัดกิจกรรมทางการตลาดต่าง ๆ เพื่อการสร้างแบรนด์ และยกระดับศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตอย่างเต็มรูปแบบ ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ที่แตกต่างอย่างต่อเนื่องให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าแต่ละกลุ่ม และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับร้านค้าภายในศูนย์การค้า
- 2) การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า เพื่อเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้เช่าและลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า และยกระดับศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ในปี 2568 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้มีการสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 260 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวจะเป็นรายการปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของทางสำนักงาน 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 โดยผู้ลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 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 29 ปี โดยมีพื้นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคาร รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 8,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราวอีก 1,000 คัน) (รังสิตพลาซ่า มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) |
| ประเภทการใช้งาน | อาคารศูนย์การค้า |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด |
| รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF | <ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการได้รับสิทธิคงเหลือจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 3) สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลา 3 ปี หลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาเช่าที่ขยาย ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587 |

| พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน | รายละเอียด | พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร) | พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน |
|--|---|---|--|---------------------------------|
| | 1. พื้นที่ศูนย์การค้าแบ่งเป็น | | | |
| | - พื้นที่ให้เช่า | 214,770.51 | 56,822.26 | 26.46% |
| | - พื้นที่ส่วนกลาง | 56,409.01 | 48,791.00 | 86.50% |
| | - พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ | 12,019.11 | 8,709.92 | 72.47% |
| | - พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ | 44,389.90 | 40,081.08 | 90.29% |
| | - พื้นที่ส่วนให้บริการ | 75,832.12 | - | 0% |
| | 2. พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 6,500 คัน) | 155,392.52 | - | 0% |
| | 3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์นอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน) | 9,500.00 | - | 0% |
| | รวมพื้นที่ทั้งหมด | 511,904.16 | 105,613.26 | 20.63% |
| | รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ | 229,789.62 | 65,532.18 | 28.90% |
| วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม | วันที่ 1 ตุลาคม 2567 | | | |
| โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่มีกำหนดชำระ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 ที่กองทรัสต์ FUTURERT จะรับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF | <p>- ตามที่กองทุนรวม FUTUREPF ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วน of พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่นั่งภายนอกอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกใช้หรือหาประโยชน์ออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และลงทุนเพิ่มในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สำหรับพื้นที่ซึ่งไม่ติดสัญญาเช่ากับรังสิตพลาซ่า นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584</p> <p>- การเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ซึ่งชำระเมื่อวันที่ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึงปี พ.ศ. 2584 กองทุนรวม FUTUREPF จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> | | | |
| | โครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ (ปี 2570 – 2584) | ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | ค่าเช่าและค่าตอบแทนรวมตลอดอายุสัญญา (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 | |

**ค่าเช่าและค่าตอบแทน
การให้สิทธิสำหรับ
ระยะเวลาการเช่าที่
ขยายออกไป**

กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปให้แก่รังสิตพลาซ่า เป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการให้สิทธิ 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

2.4.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

| รายละเอียด | สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต |
|---------------------------|--|
| วิธีการประเมินมูลค่า | วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) |
| ระยะเวลาที่ประเมิน | รวมระยะเวลาที่ประเมิน 20 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) และ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (บางส่วน) ภายในอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ 17 ปี) - สิทธิในการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 |
| วันที่ประเมิน | 31 ธันวาคม 2567 |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน | 4,951,000,000 บาท |
| สมมติฐานสำคัญ | |
| พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) | ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT รับโอนจากกองทุนรวม FUTUREPF |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่ | ประมาณการจากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง |

| รายละเอียด | สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ของอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต |
|--|--|
| อัตราการปรับค่าเช่า | ปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี หรือ ปรับขึ้น 10.00% ทุก ๆ 3 ปี |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่ | ร้อยละ 92.0 - ร้อยละ 98.0 |
| รายได้อื่นๆ | ประกอบด้วยรายได้จากสื่อโฆษณา ตู้กดเงินอัตโนมัติ ตู้ขายสินค้า และรายได้อื่น |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง |
| ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ | ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | เงินสำรองเพื่อปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Major Renovation) ในปี 2568 จำนวน 258 ล้านบาท และ ในปี 2569 จำนวน 200 ล้านบาท จากนั้นประมาณ การที่ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 10.5 |

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดย บริษัท รังสิต พลาซ่า ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะดำเนินการทำสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

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

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

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

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

2.5.2 นโยบายการตลาด และการแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

นโยบายการตลาด

| | |
|---------------------|--|
| เป้าหมายด้านการตลาด | <ol style="list-style-type: none"> 1. เสริมสร้างและยกระดับศูนย์การค้าฯ ให้เป็นมากกว่า Shopping Mall และเป็น Destination ศูนย์กลางการใช้ชีวิตอย่างเต็มรูปแบบ เพื่อตอบโจทย์รองรับทุกไลฟ์สไตล์ จนทำให้เกิดเป็น Community ที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์การค้าฯ ร้านค้าและผู้บริโภค 2. การสร้างแบรนด์ (Brand Image) ยกระดับภาพลักษณ์ศูนย์การค้าฯ ให้เป็นที่จดจำผ่านไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย และการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ที่แตกต่าง (New Experience) อย่างต่อเนื่องให้ตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยผ่านร้านค้า การจัดกิจกรรม การสร้างบรรยากาศและการให้บริการ |
| การดำเนินการ | <ol style="list-style-type: none"> 1. การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ในการวิเคราะห์และบริหารจัดการข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค (จากการมาใช้บริการที่ศูนย์การค้าฯ และช่องทางออนไลน์) เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย และการมีปฏิสัมพันธ์กับลูกค้า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารแบบเฉพาะบุคคล (Personalize) 2. ยกระดับความสัมพันธ์และพัฒนาความร่วมมือระหว่างร้านค้า (B2B) กับศูนย์การค้าฯ ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ร้านค้ามียอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย และพร้อมพัฒนาความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจทั้งภายในและภายนอก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่หลากหลายและเกิดโอกาสทางธุรกิจที่พร้อมเติบโตร่วมกันแบบยั่งยืน |

การแข่งขันจากผู้ประกอบการอื่น

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

โดยจากข้อมูลข่าวเศรษฐกิจล่าสุดระบุว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ วางแผนจะพัฒนาโครงการประเภทค้าปลีกในบริเวณย่านนี้ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งวางแผนจะพัฒนาโครงการ เดอะ เอ็ม บริเวณริมถนนพหลโยธิน (ที่ดินโรงงานทอผ้าไทยเมล่อนเดิม / ตรงข้ามโรงกาบป้อม) นอกจากนี้มีข่าวเรื่องการยื่นเรื่องขอปรับสีผังเมือง (จากเดิมสีเขียว - เกษตรกรรม เป็น สีแดง-พาณิชยกรรม) โดยมีการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอยู่ประมาณ 700 กว่าไร่

ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งของโครงการและชื่อเสียงที่สั่งสมมากกว่า 29 ปี ตลอดจนประสบการณ์ที่แข็งแกร่งของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า กองทรัสต์จะสามารถสร้างผลประโยชน์ที่ดี และมั่นคงสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าอาจจะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ เกิดขึ้นในอนาคต

2.5.3 รายละเอียดผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

หมายเหตุ :

(1) กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก

2.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ คือ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่สุดของกองทรัสต์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ หนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือหุ้นใหญ่โดยตระกูลหวั่งหลี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีชื่อเสียงในวงการธุรกิจของประเทศไทยมาช้านาน ก่อตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2534 และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าอย่างเป็นทางการ ในวันที่ 17 มีนาคม 2538 โดยถือได้ว่า วันที่ 17 มีนาคม ของทุกปี เป็นวันก่อตั้งของบริษัทและศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจในการบริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต มาตั้งแต่ เริ่มก่อตั้งถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 29 ปี จนประสบความสำเร็จอย่างมากในปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากจำนวนผู้มาใช้บริการที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี จากปี 2539 มียอดผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 57,800 คนต่อวัน จนถึงปี 2567 มีจำนวนผู้มาใช้บริการเฉลี่ย 148,000 คนต่อวัน โดยปัจจุบันทีมงานของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ประกอบไปด้วยผู้บริหารและพนักงานที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้าเป็นอย่างดีรวม 308 คน และมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าให้เจริญเติบโตและมั่นคงด้วยมาตรฐานการดำเนินงานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้นค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่า และการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| รายละเอียด | อัตราค่าคอมมิชชั่น* |
|---|----------------------------------|
| 1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่ | ไม่เกิน 0.5 เดือน |
| 2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา | |
| - อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี | ไม่เกิน 0.5 เดือน |
| - อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี | ไม่เกิน 1.0 เดือน |
| - อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี | ไม่เกิน 1.5 เดือน |
| 3. ในกรณีที่ผู้เช่ารายวัน | ไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า |

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1 และข้อ 4 เป็นต้น

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

4. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์

การปันส่วนค่าใช้จ่าย

ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ผู้บริหารศูนย์การค้าจะต้องวางแผนจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (“Marketing Event”) ที่หลากหลายและสม่ำเสมอตลอดปี เพื่อดึงดูดให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายต่างๆ เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นจะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมให้สอดคล้องไปตามกระแสความนิยมของสังคมหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยเช่นกัน ทั้งนี้หากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่จัดขึ้นเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ภายในอาคาร Future park และผู้เช่าพื้นที่ส่วนต่อเติมภายในอาคาร Zpell กองทรัสต์ และบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งมีสิทธิร่วมกันในรายได้ที่เกิดขึ้น (หากมี) จากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในครั้งดังกล่าว โดยแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี ซึ่งจะครอบคลุมแผนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในช่วงเวลาต่างๆ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะหรือประเภทของธุรกิจของผู้เช่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยยึดผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์เป็นสำคัญ และนำเสนอแผนต่อกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นภายใต้แผนการดำเนินการในกิจกรรมต่างๆ ของศูนย์การค้า เพื่อกำหนดการใช้จ่ายใช้สอยของลูกค้า การสร้างบรรยากาศตามเทศกาลต่างๆ รวมถึงการส่งเสริมการขายให้ร้านค้าที่อยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

2.7 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

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

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

ด้านการใช้จ่าย การลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรก ในรอบ 6 ไตรมาส การส่งออกสินค้าและบริการ และการอุปโภค บริโภคขยายตัวในเกณฑ์สูง การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลง

ในส่วนการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ที่เป็นส่วนหนึ่งของการใช้จ่าย ณ ไตรมาส 3 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.4 ชะลอลงจากร้อยละ 4.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายในทุกหมวดสินค้า และการลดลงต่อเนื่องของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน โดยการใช้จ่ายหมวดบริการ ขยายตัวร้อยละ 6.5 ชะลอลงจากร้อยละ 8.4 ในไตรมาส

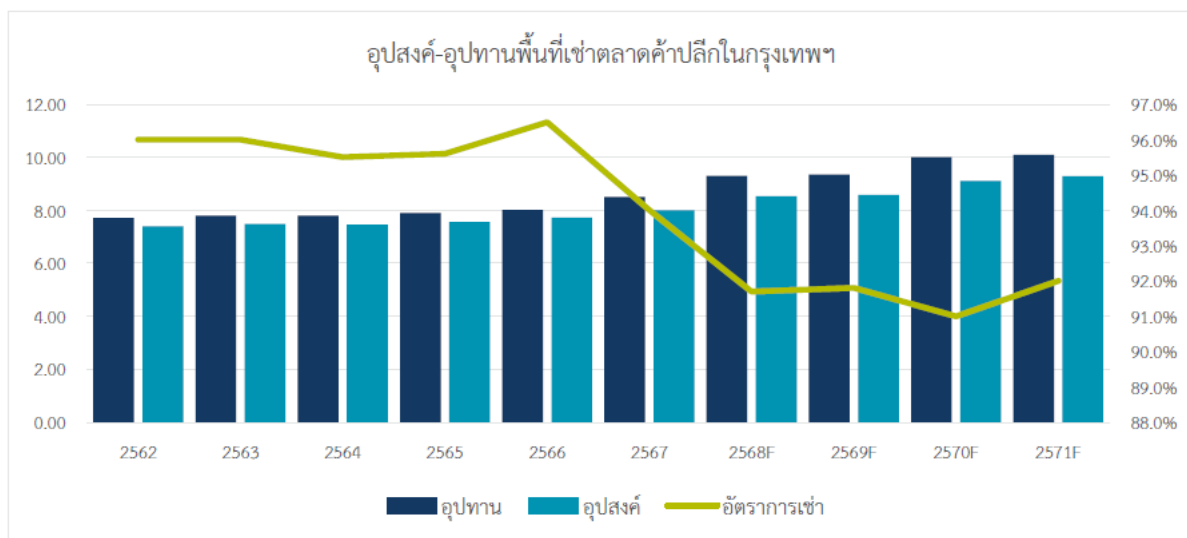
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ก่อนหน้า ตามการชะลอลงของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การบริการด้านสุขภาพ การบริการขนส่ง และกลุ่มสถาบันบันเทิงอื่นๆ การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทน ขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอลงจากร้อยละ 3.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอลงของการใช้จ่าย กลุ่มอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์และการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้า แก๊ส และ เชื้อเพลิงอื่น ๆ ส่วนการใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 3.5 ชะลอลงจากร้อยละ 4.3 ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อ เครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง และการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลง ร้อยละ 9.9 ต่อเนื่องจากการลดลง ร้อยละ 7.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจ โดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 50.1 ลดลงจากระดับ 54.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำสุดในรอบ 6 ไตรมาส นับตั้งแต่ ไตรมาส 2 ของปี 2566 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 6.3 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่าย การโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 36.9 ค่าตอบแทนแรงงาน (เงินเดือน ค่าบำเหน็จบำนาญ) ขยายตัวร้อยละ 1.1 ขณะที่ค่าซื้อสินค้าและบริการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส ร้อยละ 8.5 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 19.9 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 31.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 20.5 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

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

3.2 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก

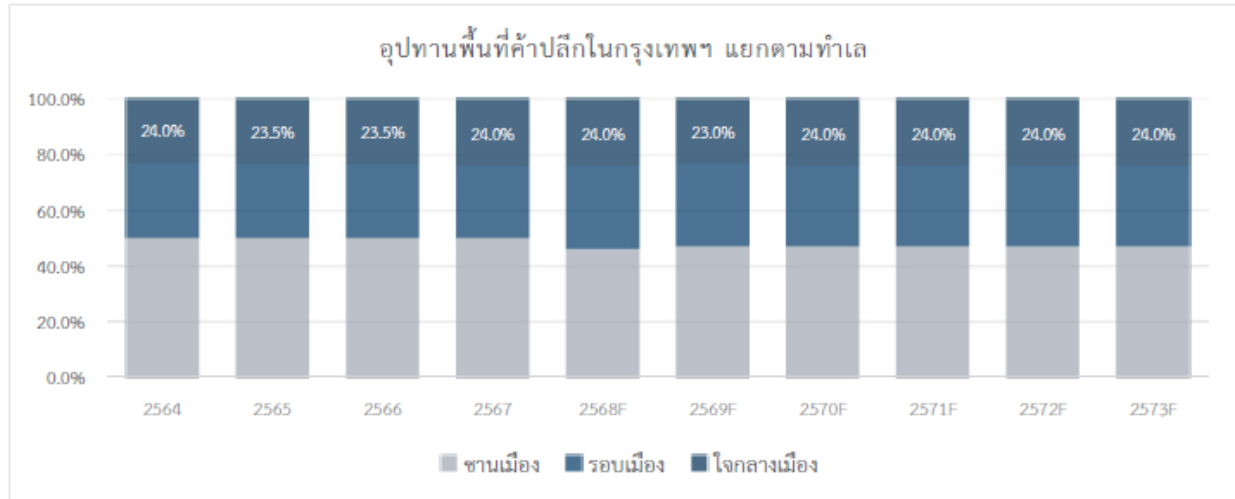
พื้นที่เช่าตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าหรือการปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัยกว่าเดิม จะเห็นได้จากอุปทานพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก จะเติบโตประมาณร้อยละ 2.5 - 3.5 ต่อปี จากอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดนับตั้งแต่ปี 2567 อุปทานพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีกทั้งหมด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



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ เวอร์ทีลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

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



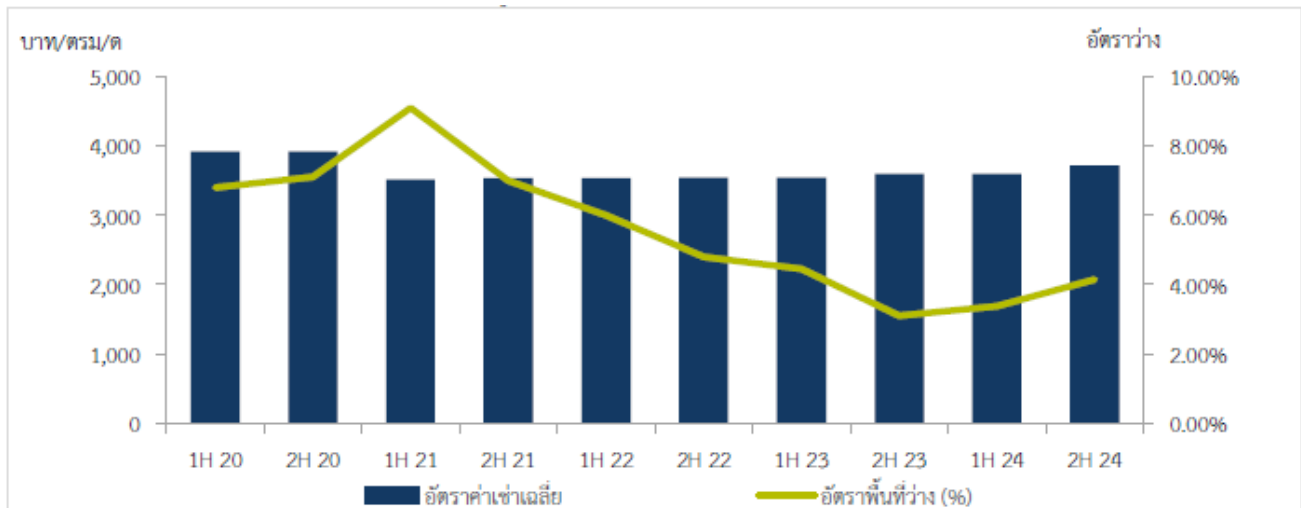
ที่มา บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

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

ที่มา บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

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



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

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

3.3 ภาพรวมพื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก ในทำเลต่างๆ

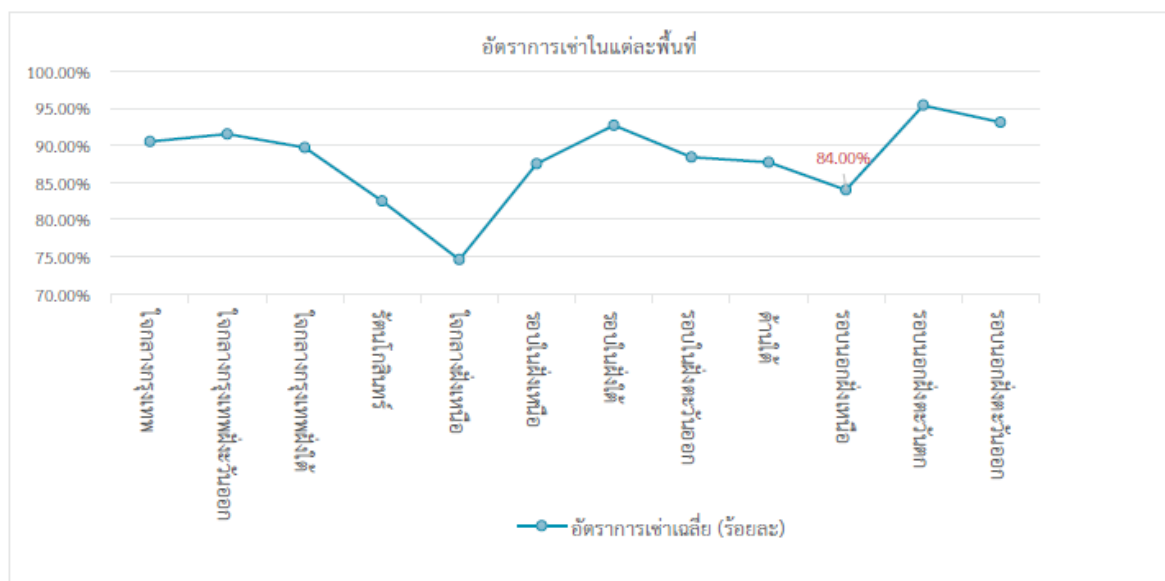
พื้นที่เช่าตลาดค้าปลีก สามารถแยกออกเป็นรายทำเล มีการแบ่งพื้นที่ย่อยตามทำเลหลักที่กล่าวข้างต้น คือ ทำเลใจกลางเมือง ทำเลรอบเมือง และทำเลชานเมือง โดยที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จัดว่าอยู่ทำเลชานเมือง (ส่วนรอบนอก) ที่เป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีการพัฒนาโครงการพื้นที่เช่าค้าปลีก ประมาณ 1.21 ล้าน ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ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

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

ด้านอัตราการเช่าใช้พื้นที่ หรืออัตราการเช่า มีช่วงอยู่ระหว่างร้อยละ 74.60 – 95.40 โดยพื้นที่รอบนอกฝั่งเหนือ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 84 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่โซนนี้อัตราการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น มีการเปิดโครงการศูนย์การค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต และมีการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย สะดวกสบาย มีสินค้าครอบคลุม เพื่อดึงดูดคนให้เข้า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

มาใช้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีพื้นที่การค้าแบบศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตีมอลล์) ตั้งอยู่กระจายตามพื้นที่ชุมชนเพิ่มมากขึ้น แม้จะมีพื้นที่ขนาดเล็กกว่า แต่มีร้านค้าและบริการที่เป็นที่ต้องการของผู้บริโภคตั้งอยู่ และด้วยความสะดวกสบายจากการเดินทางด้วยระยะที่สั้นกว่า



ที่มา : บริษัท คุชแมน แอนด์ แวกฟิลด์ เซอร์วิสเซล (ประเทศไทย) จำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

4.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ธุรกิจศูนย์การค้ามีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม และการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศ และการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในอาคาร โครงการ 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 โดยมีโรงภาพยนตร์และบริการศูนย์ออกกำลังกาย 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 เนื่องจากอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถรองรับต่อภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ในทุกกรณี อาทิ ภัยร้ายแรงทางธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่น ๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อันเกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาานาน รวมถึงอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทรัสต์หยุดชะงัก รวมถึงเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจไม่สามารถชดเชยความเสียหายได้ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้ได้รับความคุ้มครอง หรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเงินประกันได้อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ ภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย ไว้อย่างรัดกุม โดยได้จัดให้มีฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ รวมถึงการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ 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 ประกอบกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายภายในศูนย์การค้า 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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

และ/หรือ บริการสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกันหรือในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อยู่ในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในอนาคต และผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อการประกอบกิจการของอาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

4.2.2 ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้

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

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

4.2.3 ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระดับสิ้นสุดลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังบุคคลภายนอก

กองทรัสต์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตเป็นจำนวน 56,822.26 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 8,709.92 ตารางเมตร ตามกฎหมายแล้ว ดังนั้น เจ้าของอาคารจึงต้องดำเนินการให้สิทธิของทรัสต์เช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลือน้อยกว่าได้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ โดยเจ้าของที่ดินจำเป็นต้องส่งมอบอาคารที่เช่าและพื้นที่ของอาคารให้กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าและพื้นที่ของอาคารตามวัตถุประสงค์ของสัญญาได้ซึ่งรวมถึงการให้กองทรัสต์สามารถผ่านเข้าออกไปยังอาคารที่เช่าและพื้นที่ของอาคารได้ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินได้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายนั้น โดยกองทรัสต์มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินไว้กับสำนักงานที่ดินโดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำขึ้นกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กล่าวคือ (จนถึง 31 ธันวาคม 2584) แล้ว ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินยังกำหนดว่า ในกรณีที่เจ้าของที่ดินขายที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินมีหน้าที่แจ้งให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและจะไม่ทำให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เสียสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ดังนั้น ถึงแม้ว่าจะมีการโอนขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะยังคงมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เช่าที่ดินต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงเป็นเจ้าของอาคารที่สร้างขึ้นและสามารถให้กองทรัสต์เช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลือน้อยกว่าได้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์

4.2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ในกรณีที่มีการเวนคืนอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าชดเชยล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ รวมถึงค่าชดเชยใดๆ ที่กองทรัสต์จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าวนั้นอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จะส่งผลให้จำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับคืนในกรณีดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

4.2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

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

อย่างไรก็ดี โดยปกติผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะชำระเงินประกันการเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์จำนวน 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 หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด 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 รังสิต มีความเสียหาย หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

4.2.7 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

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

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

ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

4.2.8 ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าและทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ ดังนั้น กองทรัสต์ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำสัญญาในการแบ่งส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการดูแลศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ในกรณีของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่าเพื่อเสนอให้แก่ผู้เช่าในศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเบื้องต้น กองทรัสต์ และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่าที่เหมาะสมให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายโดยแบ่งผู้เช่าตามกลุ่มธุรกิจ โดยแต่ละกลุ่มธุรกิจอาจอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกพื้นที่เช่าโดยผู้เช่าจะไม่ทราบว่าเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

4.2.9 ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารซึ่งมีลักษณะการใช้งานที่ใกล้เคียงกันซึ่งได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ประกันความรับผิดชอบบุคคลภายนอก 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 ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศตกต่ำ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจหรือการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การแข่งขันของผู้ประกอบการ ภัยธรรมชาติ และโรคระบาด ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4.2.12 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงหากกองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินอันเนื่องมาจากภาระดอกเบี้ยที่อาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นสูงตามสภาวะตลาด นอกจากนี้การชำระคืนเงินต้น ก็อาจส่งผลกระทบกับสภาพคล่องของกองทรัสต์ 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 เพื่อให้พัฒนาพื้นที่เป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงสถานะการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและผู้ใช้เช่าตามสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปได้

4.3 ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

4.3.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

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

4.3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือ มีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี โดยเนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดหมายรายละเอียดของการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือการเพิ่มความเข้มงวดในการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และไม่สามารถประเมินผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์จากกรณีดังกล่าว รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่ากรณีดังกล่าวจะไม่เกิดผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.3.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดหมายกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 เหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

6.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับ การรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายย่อย ควบคู่ไปกับการปรับเปลี่ยน และพัฒนาคุณภาพการให้บริการให้มีรูปแบบที่เหมาะสม สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และผู้มาใช้บริการ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับกองทรัสต์ในระยะยาวต่อไป โดยกลยุทธ์ที่จะดำเนินการ ได้แก่

6.2.1 กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุน

มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจเพื่อตอบสนองความต้องการให้กับทั้งผู้เช่าและลูกค้า โดยการจัดให้มีประสิทธิภาพและค่าบริการที่หลากหลายให้สอดคล้องกับการเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจรในใจของลูกค้าพร้อมกันนี้ ยังมุ่งเน้นการจัดให้มีกิจกรรมการตลาดให้มีความหลากหลายและทันสมัยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างบรรยากาศความคึกคัก และน่าจับจ้องใช้สอยภายในโครงการให้ครอบคลุมตลอดทั้งปี ตลอดจนช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้เช่าอีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้ ยังมีการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นของทั้งผู้เช่าและลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการทำ Loyalty Program ผ่านบัตรสมาชิกต่างๆ ทั้งนี้กองทุนคาดหวังว่าจะสามารถรักษาอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ให้คงอยู่ในระดับสูง ตลอดจนสามารถผลักดันให้มีการเติบโตของอัตราค่าเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและในขณะเดียวกันมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6.2.2 กลยุทธ์ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุน

มุ่งมั่นที่จะปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และทันสมัยอยู่เสมอ ตามแผนระยะยาวที่ได้หารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงการจะมีการปรับโฉม / ปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่ ในขณะที่ในแต่ละปีก็จะมีการปรับปรุงพื้นที่ย่อยๆ บางส่วนอยู่เสมอ

6.2.3 กลยุทธ์ในการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน และหน่วยงานรอบข้าง เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

ความสำเร็จของโครงการที่มีมาอย่างยาวนานนั้นจะเกิดขึ้นไม่ได้เลย หากมิได้มีการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้าง โดยในส่วนของสถาบันการศึกษา บรรดานักเรียน และนักศึกษาสถาบันต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับโอกาสในการเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ หลากหลายรูปแบบ อาทิเช่น การส่งทีมเข้าประกวด/ แสดงผลงาน เพื่อลุ้นรับรางวัลต่างๆ การคัดเลือกผู้ที่มีฝีมือให้เข้ามามีส่วนร่วมแสดงความสามารถในการออกแบบสื่อประชาสัมพันธ์ของโครงการบางประเภทการเปิดให้เช่าพื้นที่ขายของเล็กๆ น้อยๆ ฯลฯ เช่นเดียวกันกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานราชการต่างๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงในการช่วยกันจัดกิจกรรมที่โดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ อาทิเช่น งานกาชาด งานจำหน่ายสินค้าโอท็อป ฯลฯ ตลอดจนได้อำนวยความสะดวก/ ให้ความอนุเคราะห์ด้านพื้นที่เป็นครั้งคราว กรณีหน่วยงาน หรือองค์กรใดๆ ขอใช้พื้นที่ระยะสั้นเพื่อประชาสัมพันธ์หรือจัดทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยที่ไม่ได้รบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติขององค์กรซึ่งสิ่งต่างๆ ที่กล่าวมานั้นทำให้ชุมชนรอบข้าง มองว่าโครงการนี้ เปรียบเสมือนศูนย์กลาง (Hub) ในการใช้ชีวิตประจำวันของตน และเป็นสถานที่ที่นึกถึงเป็นลำดับแรกๆ เมื่อจะมาจับจ่ายใช้สอย หรือ พักผ่อนหย่อนใจ