

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

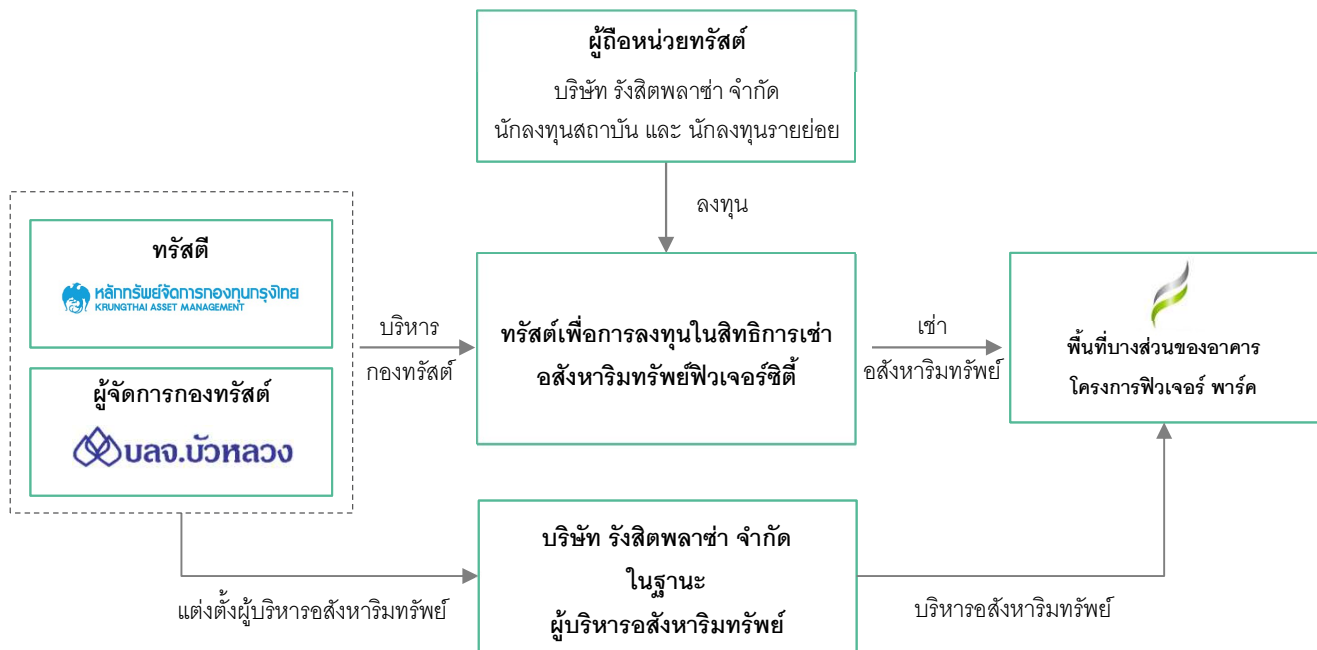
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์ FUTURERT”) ก่อตั้งขึ้นตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) ส่งผลให้กองทรัสต์จะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และกองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2567

สรุปข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ	วันที่ 1 ตุลาคม 2567
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 56,822.26 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า คงเหลือจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 2) สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 48,791.00 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลา การได้รับสิทธิคงเหลือ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 3) สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิ ในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี หลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
จำนวนหน่วยทรัสต์	529,566,100 หน่วย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 5,214.9 ล้านบาท หรือ 9.8476 บาท ต่อ หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 5,363.0 ล้านบาท หรือ 10.1271 บาท ต่อ หน่วย
ราคาตลาด	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 9.2 บาท ต่อ หน่วย
มูลค่าตลาดรวม	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 4,872.0 ล้านบาท

โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์



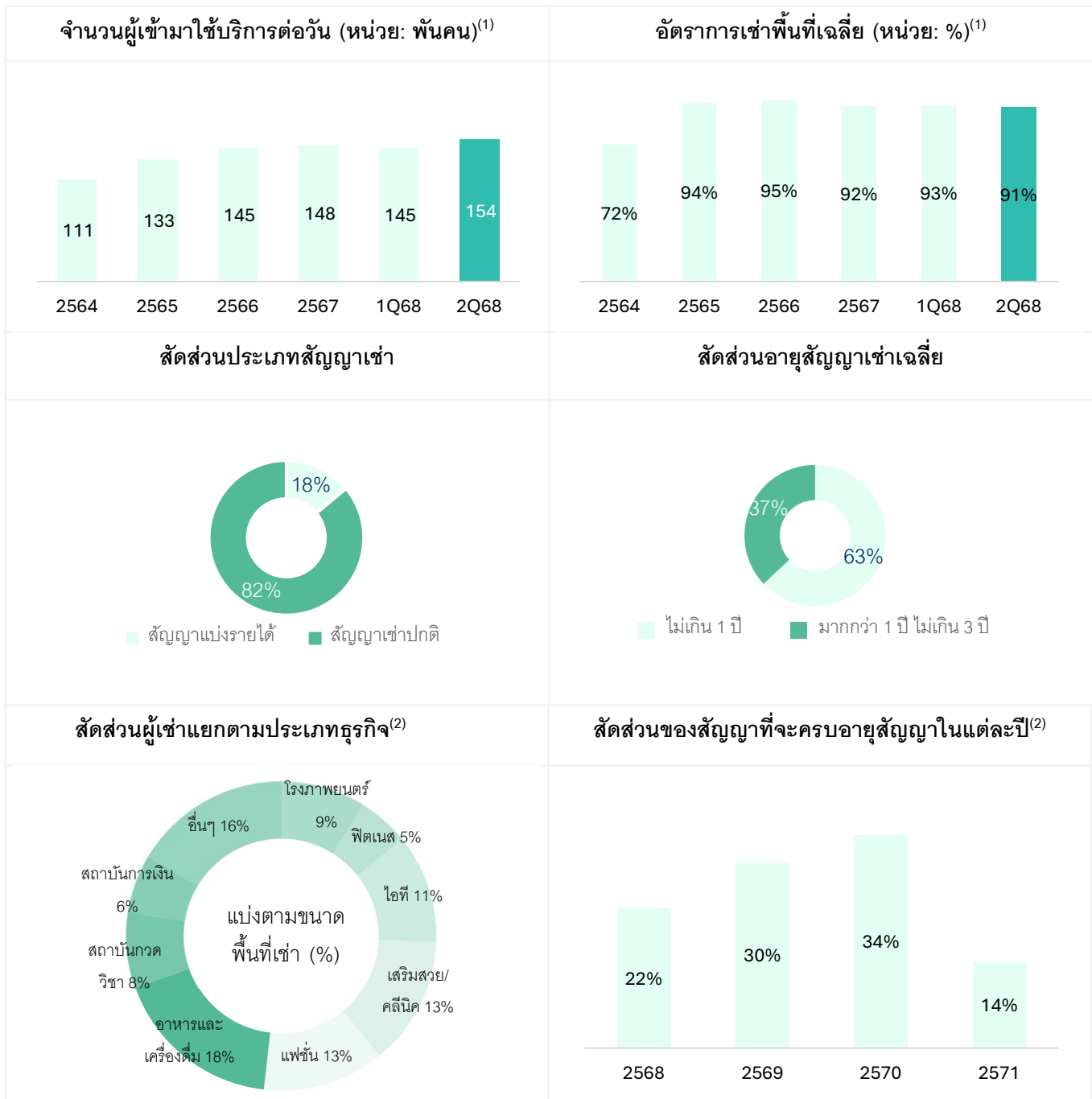
งบกำไรขาดทุน

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง(%) (QoQ)
รายได้รวม	247.2	251.2	-1.6%
รายได้ค่าเช่า	243.0	247.3	-1.7%
ดอกเบี้ยรับ	3.4	3.5	-0.8%
รายได้อื่น	0.7	0.4	83.9%
ค่าใช้จ่ายรวม	133.4	131.6	1.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	10.9	11.5	-4.8%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	26.4	26.0	1.5%
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.8	3.5	10.1%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.0	0.6	63.6%
ต้นทุนทางการเงิน ⁽¹⁾	91.3	90.0	1.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	113.8	119.6	-4.9%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	34.3	10.0	243.5%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148.1	129.6	14.3%

หมายเหตุ :

(1) ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และรับรู้ต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



หมายเหตุ :

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

(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 มิถุนายน 2568	31 มีนาคม 2568
สินทรัพย์รวม	12,315.4	12,213.6
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,373.8	11,316.5
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	901.1	848.6
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	33.8	39.1
สินทรัพย์อื่น	6.7	9.4
หนี้สินรวม	6,952.4	6,852.9
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	40.6	35.9
เงินมัดจำค่าเช่า	359.0	362.9
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,525.8	6,434.5
หนี้สินอื่น	27.0	19.6
สินทรัพย์สุทธิ	5,363.0	5,360.7
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	5,215.0	5,231.1
กำไรสะสม	148.1	129.6
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.1271	10.1227

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของ FUTUREPF และ FUTURERT

ประวัติการจ่าย เงินปันผล	รอบผลการ ดำเนินงาน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	เงินลดทุนชำระแล้ว (บาท/หน่วย)
กองทุนรวม FUTUREPF	ก่อนแปลงสภาพ	20.09670	0.7823
กองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 1	4Q 2567	0.243846	0.0982
กองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 2	1Q 2568	0.244665	0.0305
รวม (FUTURERT)		0.488511	0.1287

ครั้งนี้กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนชำระแล้ว FUTURERT

รายการ	เงินจ่าย (บาท/หน่วย)	วันขึ้นเครื่องหมาย (XD หรือ XN)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงิน
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.279592	26 ส.ค. 68	28 ส.ค. 68	11 ก.ย. 68
เงินลดทุนชำระแล้ว	-	-	-	-
รวม	0.279592			

กิจกรรมที่ผ่านมา



Future Park Sale Festival 2025

23 พ.ค. - 13 ก.ค. 68 ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปดส์
ผ่านไปแล้วกับมหกรรมเซลดกลางปีสุดยิ่งใหญ่ ผนึกกำลังลดยก
ศูนย์ฯ ลดใหญ่ แจกเยอะ ลดสูงสุดถึง 70% งานนี้สมาชิก
F-MEMBER คุ่มสุดๆ เพราะซื้อไปแล้ว ยังได้ลุ้น Gift Voucher กลับ
บ้านทุกวัน! และรางวัลใหญ่รถยนต์ New MG3 HYBRID+ ต้องขอ
แสดงความยินดีกับผู้โชคดีที่ได้รับของรางวัลกลับบ้านด้วย



งานประกวดรถโบราณ ครั้งที่ 47

18 - 22 มิ.ย. 68 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปดส์
งานนี้ได้รับผลตอบรับอย่างดีเยี่ยมจากผู้ชื่นชอบรถโบราณ เพราะ
ได้ชมรถโบราณระดับตำนานสุดแระ กว่า 100 คัน แถมยังได้ดู
การประชันความงามสุดคลาสสิกของรถโบราณ ที่หาชมได้ที่นี่
ทีเดียวอีกด้วย เรียกได้ว่าครบจบในที่เดียว



วันประมงน้อมเกล้าฯ ครั้งที่ 35

27 มิ.ย. - 6 ก.ค. 68 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปดส์
ได้รับการตอบรับอย่างอบอุ่นและล้นหลามจากเหล่าคนรักสัตว์น้ำ
ในงานวันประมงน้อมเกล้าฯ ครั้งที่ 35 ที่พาทุกคนดำดิ่งสู่โลกใต้น้ำ
สุดยิ่งใหญ่ ครอบคลุมพื้นที่กว่า 7,000 ตร.ม. อัดแน่นด้วยกิจกรรม
น่าตื่นตาตื่นใจมากมาย บอกได้เลยว่าครั้งนี้สร้างความประทับใจ
สมการรอคอย ถูกใจคนรักสัตว์น้ำทุกเจนเนอเรชันอย่างแท้จริง

กิจกรรมที่กำลังจะเกิด



International Fair 2025

8 - 12 ส.ค. 67 Zspotlight ชั้น G สเปดส์

จบไปแล้วกับงาน International Fair 2025 ที่ผ่านมา ได้รับการ
ตอบรับอย่างดีจากเหล่านักช้อปปิ้งตลอดช่วงการจัดงาน บอกได้เลย
ว่างานครั้งนี้ฟินสุดๆ เพราะได้เลือกซื้อสินค้าและผลิตภัณฑ์
คุณภาพจากกว่า 26 ประเทศทั่วโลก ทั้งของกิน ของใช้ และไอเทม
สุดพิเศษ แบบไม่ต้องบินไปไหนไกล ก็ได้ของครบจบในงานเดียว



Mom Moments

9 - 12 ส.ค. 68 ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปดส์

ผ่านไปอย่างสวยงามกับเทศกาลวันแม่ในปีนี้ได้เสริมความสุขสุด
ประทับใจให้กับคุณแม่และครอบครัวแบบเต็มเปี่ยม ด้วย
หลากหลายกิจกรรมสุดพิเศษที่สร้างรอยยิ้มและความอบอุ่นตลอด
งาน ซึ่งได้รับเสียงตอบรับอย่างดีจากลูกค้าที่มาร่วมกิจกรรม พร้อม
สร้างความทรงจำดีๆ กลับบ้านไปแบบเต็มๆ

กิจกรรมที่กำลังจะเกิด



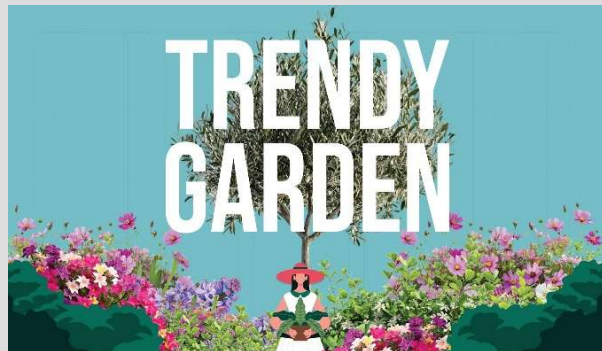
Zweet Mania

29 ส.ค. - 7 ก.ย. 68 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปเชียล งานเดียวที่คนรักของหวานต้องตกหลุมเลิฟ รวบรวมความอร่อย ยกทัพขนมจากร้านดัง พร้อมส่งความหวานกระแทกใจให้คุณแบบไม่มียั้ง ตื่นตาไปกับประติมากรรมขนาดใหญ่จากเค้กและขนมหวาน ได้ระดับความหอมหวานอบอวลอีกระดับกับ Flower Show ตกแต่งดอกไม้แบบจัดเต็มให้คุณเก็บภาพความสวยได้ตลอดงาน พร้อมกิจกรรมสุดพิเศษเอาใจสมาชิก F-MEMBER โดยเฉพาะ งานนี้คนรักขนมหวานห้ามพลาดเด็ดขาด!



LUCK นักช้อป

12 ก.ย. - 13 ต.ค. 68 ร้านค้าชั้น 3 ฟิวเจอร์พาร์คและสเปเชียล นักช้อปเตรียมตัวให้พร้อมแล้วมาช้อปกันในงาน LUCK นักช้อป พบกับสินค้าหลากหลายประเภท จัดโปรเด็ดลดยกพลอร์ สูงสุดกว่า 70% พิเศษสุดๆ สำหรับสมาชิก F-MEMBER ช้อปครบ 500 บาทขึ้นไป แลกคูปองลุ้นโชคฟรี!



Trendy Garden

19 - 28 ก.ย. 68 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปเชียล ชวนคนรักต้นไม้มาเลือกซื้อต้นไม้พันธุ์ดี อุปกรณ์ตกแต่งสวน ที่ชวนมาให้ได้เลือกช้อปกันอย่างจุใจ พร้อมสัมผัสความสดชื่นกับพรรณไม้นานาชนิด พันธุ์ไม้หายาก ในสวนสวยหลากหลายสไตล์ ที่จะสร้างไอเดียการตกแต่งสวนสวยให้กับทุกคน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่:

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2674-6400 ต่อ 561-563

อีเมล : futuret@bblam.co.th

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่:

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์คศรีสิด ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์

อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130

โทรศัพท์ : 02-958-0011

อีเมล : finplan_section@futurepark.co.th