

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

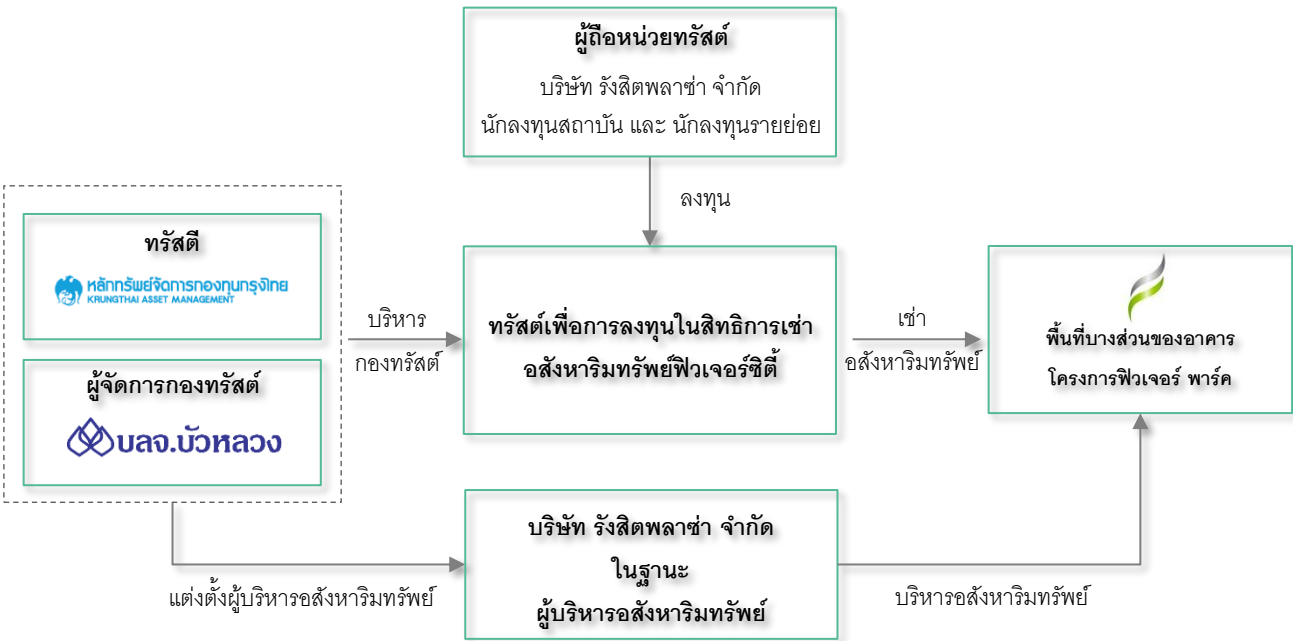
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์ FUTURERT”) มุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาเสถียรภาพของรายได้และมูลค่าในระยะยาว ในไตรมาส 3 ปี 2568 โครงการฟิวเจอร์พาร์คได้ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์การค้า (Major Renovation) อย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับความทันสมัยและตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและผู้ให้บริการที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ อาคารจอดรถแห่งใหม่ ซึ่งพัฒนาโดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในเดือนกันยายนที่ผ่านมา ซึ่งการเปิดใช้อาคารดังกล่าวช่วยเพิ่มความสะดวกสบายให้กับผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ รวมทั้งเสริมศักยภาพในการรองรับจำนวนผู้ใช้บริการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

สรุปข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ	วันที่ 1 ตุลาคม 2567
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	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) สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักในวันที่ 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 กันยายน 2568 เท่ากับ 5,214.9 ล้านบาท หรือ 9.8476 บาท ต่อ หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 5,321.7 ล้านบาท หรือ 10.0491 บาท ต่อ หน่วย
ราคาตลาด	ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 9.4 บาท ต่อ หน่วย
มูลค่าตลาดรวม	ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 4,977.9 ล้านบาท

โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์



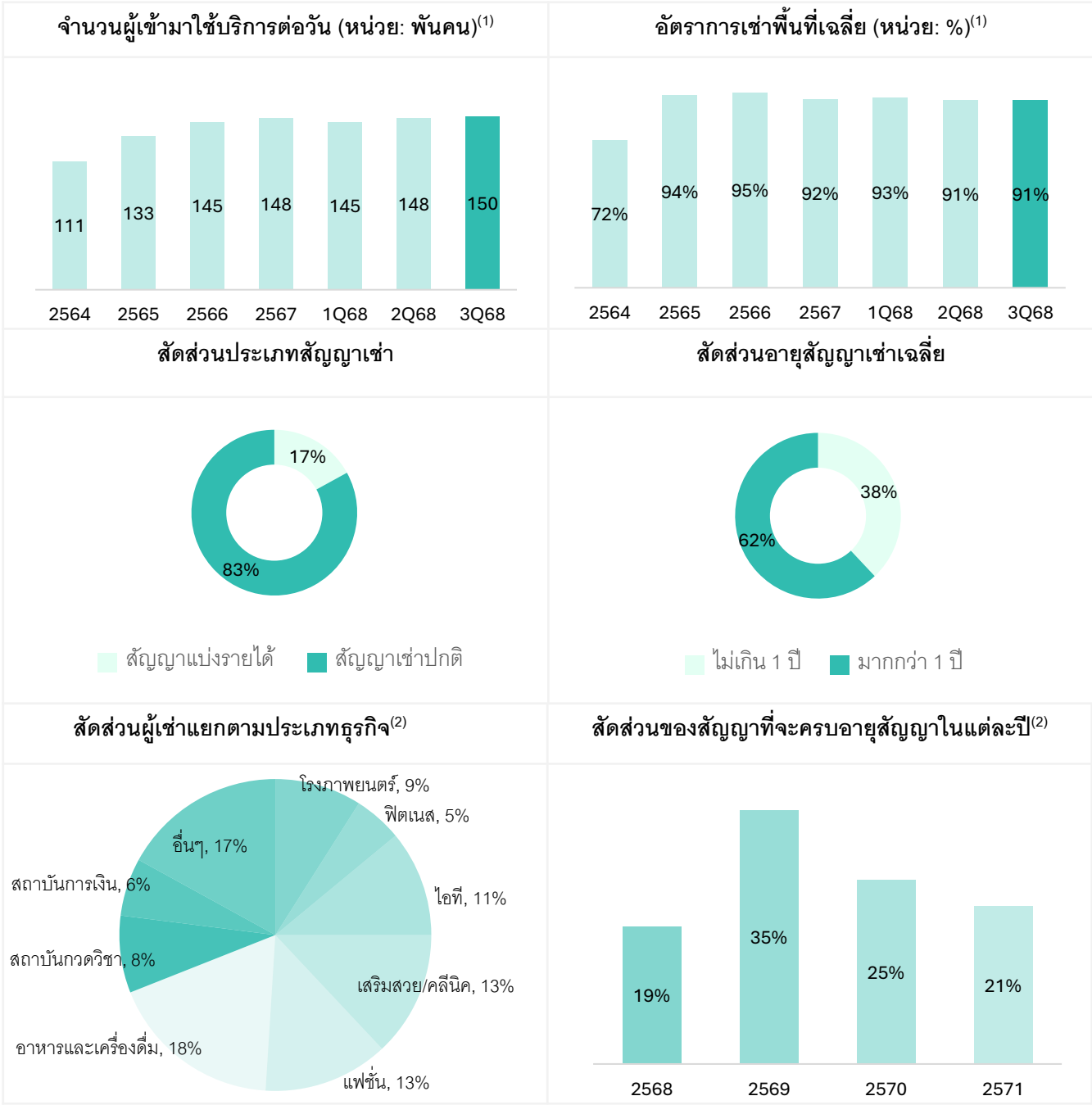
งบกำไรขาดทุน

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง(%) (QoQ)
รายได้รวม	252.8	247.2	2.3%
รายได้ค่าเช่า	248.0	243.0	2.0%
ดอกเบี้ยรับ	3.3	3.4	(4.7%)
รายได้อื่น	1.5	0.7	108.9%
ค่าใช้จ่ายรวม	134.0	133.4	0.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	10.9	10.9	(0.3%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	26.2	26.4	(0.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.4	3.8	(9.8%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.9	1.0	(8.3%)
ต้นทุนทางการเงิน ⁽¹⁾	92.6	91.3	1.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	118.8	113.8	4.4%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(12.0)	34.3	(135.1%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	106.8	148.1	(27.9%)

หมายเหตุ :

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

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



หมายเหตุ :

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

(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และ ผู้เช่าหลัก

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 กันยายน 2568	30 มิถุนายน 2568
สินทรัพย์รวม	12,407.6	12,315.4
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,420.4	11,373.8
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	928.2	901.1
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	37.4	33.8
สินทรัพย์อื่น	11.6	6.7
หนี้สินรวม	6,952.4	6,952.4
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	65.0	40.6
เงินมัดจำค่าเช่า	363.3	359.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,618.4	6,525.8
หนี้สินอื่น	39.1	27.0
สินทรัพย์สุทธิ	5,321.7	5,363.0
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	5,215.0	5,215.0
กำไรสะสม	106.8	148.1
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.0491	10.1271

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของ FUTUREPF และ FUTURERT

ประวัติการจ่าย	รอบผลการดำเนินงาน	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
กองทรัสต์ FUTURERT ครั้งที่ 3	2Q 2568	0.279592	-
รวม (FUTURERT)		0.768103	0.1287

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนชำระแล้ว FUTURERT

รายการ	เงินจ่าย (บาท/หน่วย)	วันขึ้นเครื่องหมาย (XD หรือ XN)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงิน
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.201585	25 พ.ย. 68	27 พ.ย. 68	11 ธ.ค. 68
เงินลดทุนชำระแล้ว	0.0766	25 พ.ย. 68	27 พ.ย. 68	11 ธ.ค. 68
รวม	0.278185			

การปรับปรุงศูนย์การค้า



DIGITAL PARK

ชั้น 3 ผังอีสต์ ฟิวเจอร์พาร์ค

พบกับโฉมใหม่ของโซน Digital Park รวมทุกสิ่งสำหรับสายไอทีและคนรักแก๊ตเจ็ตไม่ว่าจะเป็นอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน แท็บเล็ต อุปกรณ์เสริม เกมมิ่งเกียร์ และแก๊ตเจ็ตสุดล้ำ จากแบรนด์ชั้นนำ ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์คนดิจิทัล พร้อมพื้นที่ใหม่ที่ทันสมัย โปร่งโล่ง และดีไซน์สะท้อนความล้ำยุคแห่งอนาคต



อาคารจอดรถ 1,000 คัน ฟิวเจอร์พาร์ค

อาคารจอดรถ 1,000 คัน พร้อมเปิดให้บริการแล้ววันนี้!

จอดรถสะดวก เชื่อมต่อเข้าสู่ศูนย์การค้าฯ ได้โดยตรง พร้อมระบบแนะนำช่องจอด Parking Guidance และช่องจอดพิเศษสำหรับรถ ซูเปอร์คาร์ เพื่อรองรับทุกไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้บริการ สัมผัสความสะดวกสบายยิ่งขึ้น ตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึงศูนย์การค้าฯ

กิจกรรมที่ผ่านมา



ZWEET MANIA สวีท มาเนีย

29 ส.ค. - 7 ก.ย. 68 | ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปดส์ ได้รับการตอบรับอย่างอบอุ่นจากสายหวาน ในงาน สวีท มาเนีย ครั้งที่ 18 ที่กลับมาเสิร์ฟความหวานอร่อยแบบจุใจ กับร้านขนมชื่อดังกว่า 50 ร้าน พร้อมแลนด์มาร์กสุดอลังในคอนเซ็ปต์ Sweet Factory of Flowers Land ให้ทุกคนได้เก็บภาพโมเมนต์สุดประทับใจ พร้อมร่วมสนุกสะสมสแตมป์จากการซื้อภายในงาน แลกกับของรางวัลสุดพิเศษติดมือกลับบ้าน แล้วพบกันใหม่กับมหกรรมขนมหวานสุดยิ่งใหญ่ในปีหน้า



MISSION 3rd FLOOR

19 ก.ย. - 5 ต.ค. 68 | ชั้น 3 ฟิวเจอร์พาร์คและสเปดส์

จบลงไปแล้วกับภารกิจซ้อปสุดคูลที่ชั้น 3!

นักซ้อปร่วมภารกิจลุ้นโชค ซ้อปร้านค้าชั้น 3 ครบ 500 บาทขึ้นไป ลุ้นรับรางวัลใหญ่ iPhone 17 Pro และเมื่อซ้อปครบ 5,000 บาท รับทันที Gift Voucher มูลค่า 500 บาท ขอแสดงความยินดีกับผู้โชคดีทุกท่านที่พิชิตรางวัลจากภารกิจในครั้งนี้ แล้วพบกันใหม่กับภารกิจหน้า ที่จะพาเหล่านักซ้อปสนุกและคูลยิ่งกว่าเดิม

กิจกรรมที่ผ่านมา



TRENDY GARDEN

19 - 28 ก.ย. 68 | ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปคัล
ขอขอบคุณทุกเสียงตอบรับจากคนรักต้นไม้ ที่มาร่วมเติม
ความสดชื่นในงาน “Trendy Garden” เติมอิมกับต้นไม้หา
ยาก พรรณไม้สุดฮิต และของแต่งสวนสุดเก๋ พร้อมไอเดียจัด
มุมนั่งเล่นให้สวยมีสไตล์ บรรยากาศภายในงานที่เต็มไปด้วย
ความสดชื่นจากไม้ดอกไม้ใบหลากชนิด และแรงบันดาลใจ
ดี ๆ ในการแต่งสวนตลอดทั้งงาน

กิจกรรมที่กำลังจะเกิด



COFFEE OR TEA

7 - 16 พ.ย. 68 | CASCATA ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค
คนรักกาแฟและมัชชะพินไปตามๆ กัน กับงานที่รวบรวมร้าน
กาแฟและมัชชะชื่อดังไว้ในที่เดียว ให้ทุกคนได้จับเครื่องดื่ม
แก้วโปรด ท่ามกลางบรรยากาศแคมป์สุดชิล ตลอดงานยังได้
ร่วมสนุกสะสมแต้มไปจากการซื้อภายในงาน แลกรับของ
รางวัลสุดพิเศษ เติมเต็มความฟินกับทุกแก้วที่จิบ แล้วพบกัน
ใหม่กับกิจกรรมดีๆ ที่จะพาคุณไปสัมผัสรสชาติแห่งความสุข
อีกครั้งในปีหน้า



THE HAPPINESS CELEBRATION 2026

28 พ.ย. 68 - 4 ม.ค. 69 | ฟิวเจอร์พาร์คและสเปคัล
ได้เวลาเปิดกล่องความสุขสุดมหัศจรรย์ที่ ฟิวเจอร์พาร์ค
และสเปคัล นักช้อปเตรียมตัวให้พร้อม! ปีนี้ แจกใหญ่ จัด
เต็ม กับโปรโมชั่นสุดคุ้มส่งท้ายปี สำหรับสมาชิก
F-Member เพียงซื้อครบ 500 บาท ลุ้นรับรางวัลใหญ่ ALL
NEW MG3 HYBRID+ มูลค่า 619,900 บาท มาสัมผัส
บรรยากาศแห่งความสุข พร้อมลุ้นของขวัญมากมายตลอด
ช่วงเทศกาลแห่งการเฉลิมฉลองนี้



THE HAPPINESS COUNTDOWN 2026

31 ธ.ค. 68 | ลาน Outdoor
(หน้า Index Living Mall)
ฟิวเจอร์พาร์คฉลองโมเมนต์แห่งความสุข กับคือเคาน์ดาวน์
แสนพิเศษเตรียมสนุกจัดเต็มไปกับคอนเสิร์ตจากศิลปินชื่อดัง
BUS, DICE, URBOY TJ และ MXFRUIT พร้อมร่วมนับถอย
หลังสู่ปี 2569 ในบรรยากาศแห่งความสุขสุดสนุก และความ
ประทับใจไม่รู้ลืมแล้วมาร่วมฉลองค่ำคืนสุดยิ่งใหญ่ส่งท้ายปี ที่
ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปคัล ไปด้วยกัน

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 : future@bblam.co.th

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท รัตติพลชา จำกัด

94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์คสิงคโปร์ ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปไตย อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม

โทรศัพท์ : 02-958-0011

โทรศัพท์ : 02-958-0011

อีเมล : finplan_section@futurepark.co.th