

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

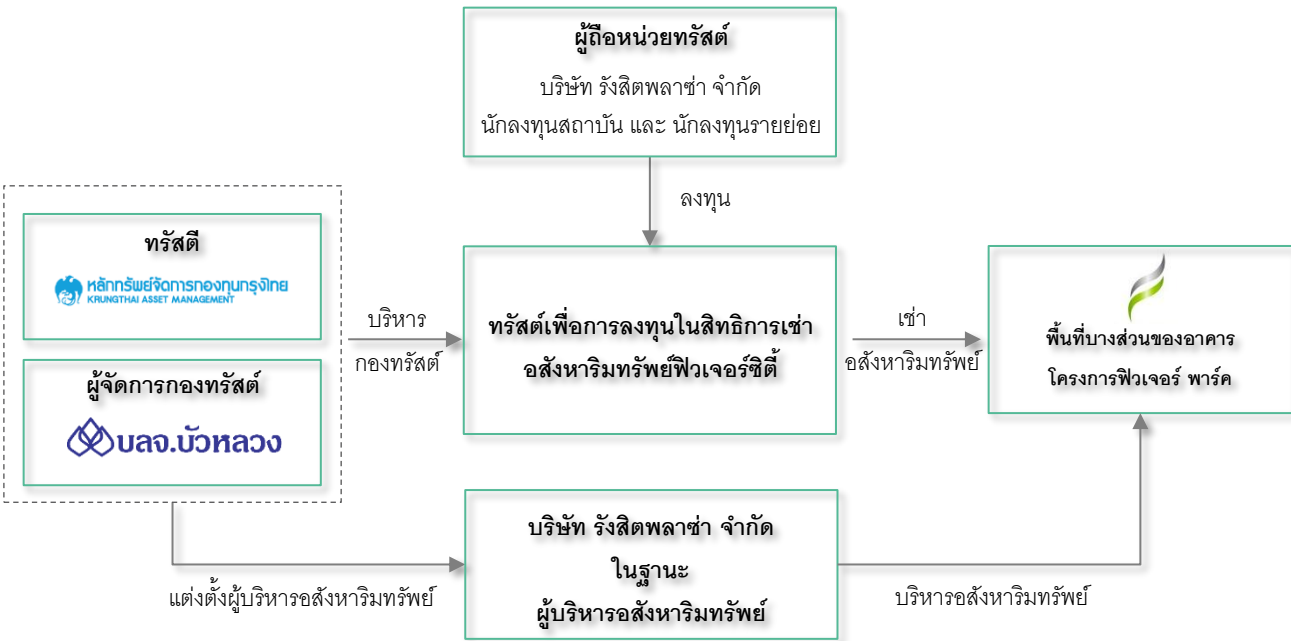
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“FUTURERT”) มุ่งบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อรักษาเสถียรภาพรายได้และมูลค่าในระยะยาว ในไตรมาส 2 ปี 2569 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ตามแผนงานประจำปี โดยได้เปิดพื้นที่โซนแพชั่น ชั้น 3 เพื่อปรับปรุงพื้นที่ขาย และดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางบริเวณรอบ VOID โซน Cascata ทุกชั้น ซึ่งเริ่มดำเนินการตั้งแต่ช่วงปลายเดือนเมษายน 2569 โครงการดังกล่าวจะทยอยดำเนินการอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2569 เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ และเสริมศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ในระยะยาว

สรุปข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“FUTURERT”)
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	5,096.49 ล้านบาท หรือ 9.6239 บาท ต่อ หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	5,310.9 ล้านบาท หรือ 10.0287 บาท ต่อ หน่วย
ราคาตลาด	8.90 บาท ต่อ หน่วย
มูลค่าตลาดรวม	4,713.14 ล้านบาท

โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์



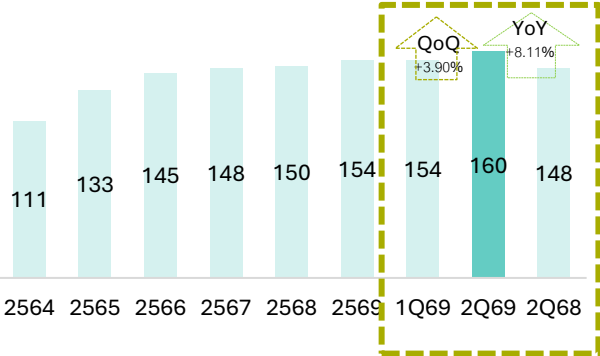
งบกำไรขาดทุน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	YoY (%)	ไตรมาส 1 ปี 2569	QoQ (%)
รายได้รวม	260.9	247.2	5.6%	261.1	(0.1%)
รายได้ค่าเช่า	257.7	243.0	6.0%	258.2	(0.2%)
ดอกเบี้ยรับ	2.4	3.4	(29.6%)	2.7	(9.5%)
รายได้อื่น	0.9	0.7	16.1%	0.2	292.4%
ค่าใช้จ่ายรวม	135.3	133.4	1.4%	134.9	0.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	6.8	10.9	(37.8%)	7.8	(13.1%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	27.6	26.5	4.5%	27.9	(0.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.4	3.8	(10.6%)	3.4	0.5%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.8	0.9	(7.9%)	0.6	44.2%
ต้นทุนทางการเงิน ¹	96.6	91.3	5.8%	95.3	1.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	125.6	113.8	10.4%	126.2	(0.4%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	42.9	34.3	25.2%	61.1	(29.8%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	168.6	148.1	13.8%	187.3	(10.0%)

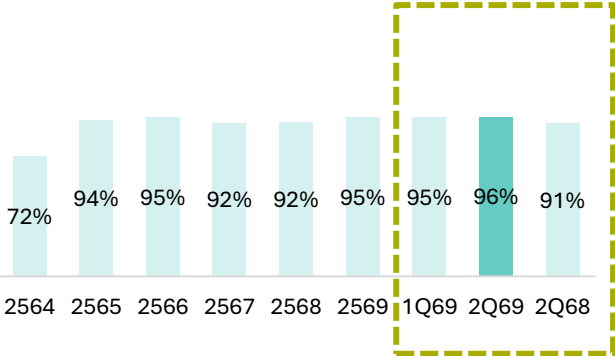
หมายเหตุ : (1) ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และ รับรู้ต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

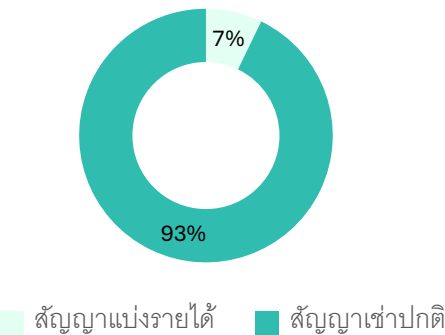
จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการต่อวัน (หน่วย: พันคน)^{(1) (2)}



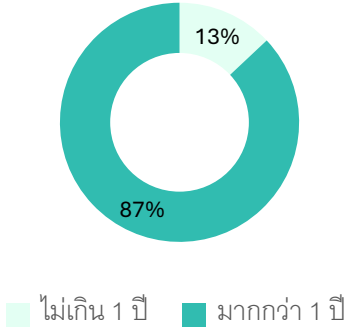
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (หน่วย: %)^{(1) (2)}



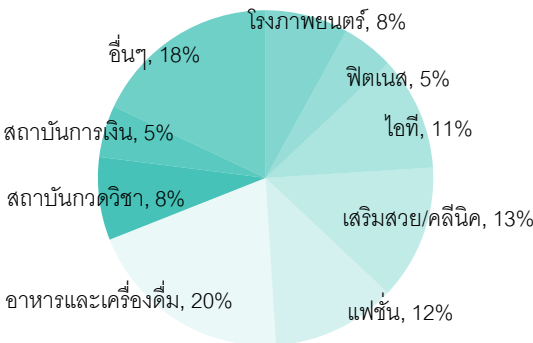
สัดส่วนประเภทสัญญาเช่า⁽²⁾



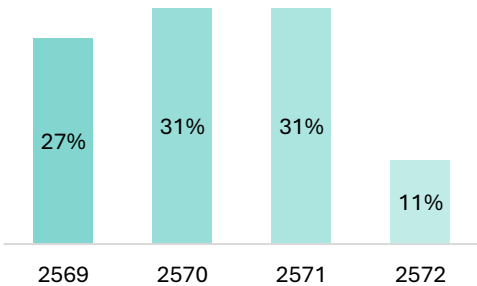
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย⁽²⁾



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ⁽²⁾



สัดส่วนของสัญญาที่จะครบอายุสัญญาในแต่ละปี⁽²⁾



หมายเหตุ :

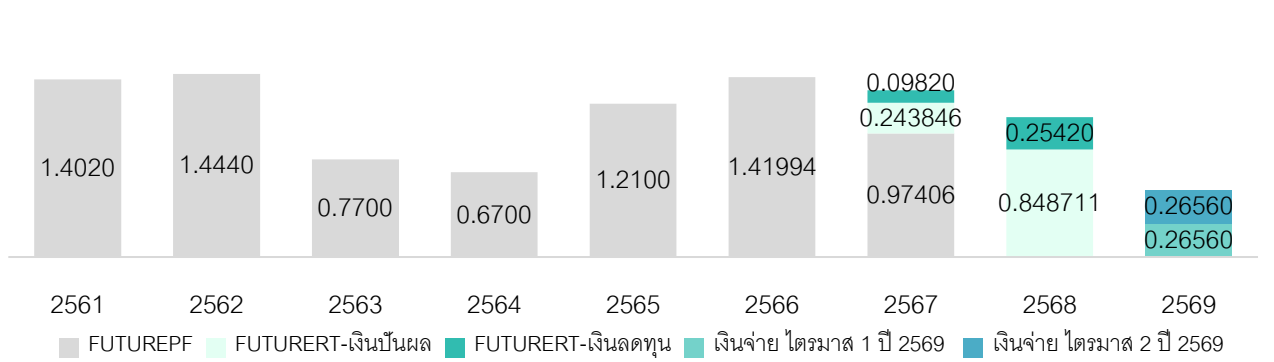
(1) กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ("FUTUREPF") เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 มิถุนายน 2569	31 มีนาคม 2569
สินทรัพย์รวม	12,672.5	12,639.0
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,602.2	11,549.6
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	1,035.3	1,051.0
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	28.1	29.9
สินทรัพย์อื่น	6.9	8.5
หนี้สินรวม	7,360.8	7,355.2
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	59.8	153.6
เงินมัดจำค่าเช่า	365.6	367.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,904.2	6,807.6
หนี้สินอื่น	31.1	27.1
สินทรัพย์สุทธิ	5,311.7	5,283.8
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	5,096.5	5,096.5
กำไรสะสม	215.2	187.3
สินทรัพย์สุทธิ	5,311.7	5,283.8
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	10.0302	9.9775

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของ FUTUREPF และ FUTURERT



กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนชำระแล้ว FUTURERT

รายการ	เงินจ่าย (บาท/หน่วย)	วันขึ้นเครื่องหมาย (XD หรือ XN)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงิน
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.2656	21 ส.ค. 69	25 ส.ค. 69	8 ก.ย. 69
เงินลดทุนชำระแล้ว	-	-	-	-
รวม	0.2656			

กิจกรรมที่ผ่านมา



Future Park Sale Festival 2026

29 พ.ค. - 12 ก.ค. 69 ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปเชียล

ผ่านไปแล้วกับเทศกาลช้อปปิ้งสุดยิ่งใหญ่ลุ้นใหญ่ลดเยอะ
ฉีกกำลังลดยกศูนย์ สูงสุด 70% สมาชิก F-MEMBER ยิ่งช้อป
ยิ่งคุ้ม! แสงไฟสวย 500 บาท รับสิทธิ์ลุ้นรางวัลสุดพิเศษ
รถยนต์ไฟฟ้า JAECOO และรางวัลอื่น ๆ อีกมากมาย งานนี้
ต้องขอแสดงความยินดีกับผู้โชคดีทุกท่านที่ได้รับของรางวัล
กลับบ้านด้วย



วันประมงน้อมเกล้าฯ ครั้งที่ 36

3 - 12 ก.ค. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปเชียล

ได้รับการตอบรับอย่างอบอุ่นและล้นหลามจากเหล่าคนรัก
สัตว์น้ำ ในงานวันประมงน้อมเกล้าฯ ครั้งที่ 36 ที่พาทุกคนดำดิ่ง
สู่โลกใต้น้ำสุดยิ่งใหญ่ครอบคลุมพื้นที่กว่า 5,000 ตารางเมตร
อัดแน่นด้วยกิจกรรมน่าตื่นตาตื่นใจมากมายสร้าง
ความประทับใจสมการรอคอยถูกใจคนรักสัตว์น้ำอย่างแท้จริง



งานประกวดรถโบราณ ครั้งที่ 48

18 - 22 มิ.ย. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปเชียล

งานนี้ได้รับผลตอบรับอย่างดีเยี่ยมจากผู้ชื่นชอบรถโบราณ
เพราะได้ชมรถโบราณระดับตำนานหายากกว่า
100 คัน พร้อมชมการประชันความงามสุดคลาสสิกของ
รถโบราณที่หาชมได้ที่นี่ทีเดียวอีกด้วยเรียกได้ว่าครบจบ
ในที่เดียวนี้แหละงานที่คนรักรถต้องการ

กิจกรรมที่กำลังจะเกิด



International Fair 2026

6 - 12 ส.ค. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปเชียล

เตรียมตัวช้อป! เพราะงานนี้ยกขบวนสินค้าจากทั่วมุมโลก
รวมกว่า 22 ประเทศ มาไว้ที่เดียวให้คุณช้อป ชิม ครบ จบ
แบบไม่ต้องบินแล้วมาเจอกับของดีจากทั่วโลกได้ภายในงาน

กิจกรรมที่กำลังจะเกิด



Future Park Super Mom

8 - 12 ส.ค. 69 ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปดส์

วันแม่ในปีนี้อฟเวอร์พาร์คและสเปดส์เตรียมเสิร์ฟความสุขสุดประทับใจให้กับคุณแม่และครอบครัวแบบเต็มเปี่ยม กับหลากหลายกิจกรรมสุดพิเศษที่จะสร้างรอยยิ้มและความอบอุ่นให้กับคุณแม่และคุณลูกตลอดงานอย่าลืมหาพบกัน



Zweet Mania

28 ส.ค. - 6 ก.ย. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปดส์

งานที่คนรักของหวานต้องตกหลุมเลิฟ รวบรวมความอร่อยยกทัพขนมจากร้านดัง พร้อมส่งความหวานกระแทกใจให้คุณแบบไม่มียั้ง ตื่นตาไปกับ Landmark สุดมหัศจรรย์ได้ระดับความหอมหวานอบอวลอีกระดับกับ Flower Show ตกแต่งดอกไม้แบบจัดเต็มให้คุณเก็บภาพความสวยไว้ได้ตลอดงานพร้อมกิจกรรมสุดพิเศษเอาใจสมาชิก F-MEMBER โดยเฉพาะงานนี้คนรักขนมหวานห้ามพลาดเด็ดขาด!



Foodie Tubbie

18 ก.ย. - 4 ต.ค. 69

ร้านอาหารและของหวาน ฟิวเจอร์พาร์คและสเปดส์

ชวนสายอีทมาตะลุยกินอร่อยคุ้มลุ้นโชคทอง! อร่อยกับร้านอาหารชั้นนำทั่วศูนย์การค้าฯ เสิร์ฟครบทั้งคาวหวาน ปักหมุด FoodDestination คุ้มสุดๆ สำหรับสมาชิก F-MEMBER รวมใบเสร็จจากร้านอร่อย 500 บาทขึ้นไป รับคูปองลุ้นโชค สร้อยคอทองคำ, Gift Voucher และรางวัลอื่นๆ อีกมากมาย

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่:

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7,21, 26 ถ.สาทรใต้ ห้างมาเนจ สาทรรทท. 10120

โทรศัพท์ : 0-2674-6400 ต่อ 561-563 อีเมล : futurent@bblam.co.th

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ถ.พหลโยธิน ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี 12130

โทรศัพท์ : 02-958-0011 อีเมล : finplan_section@futurepark.co.th