ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (FUTURERT)

วารสารนักลงทุนสัมพันธ์ | ฉบับที่ 8 | ไตรมาส 3 ปี 2569 ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

รายได้รวม	กำไรจากการลงทุนสุทธิ	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย	ผู้ใช้บริการต่อวัน	เงินจ่ายต่อหน่วย (บาท)
283.3 ล้านบาท	**114.0** ล้านบาท	**96.6%**	**158** พันคน	**0.2656**
เพิ่มขึ้น 12.1% YoY	ลดลง 4.0% YoY	3Q68 อยู่ที่ 90.9%	เพิ่มขึ้น 5.33% YoY	จ่ายวันที่ 11 ธ.ค. 69

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้

ในไตรมาส 3 ปี 2569 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (“FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์”) เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 มูลค่าลงทุน 2,810 ล้านบาท ประกอบด้วยสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 19,460 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ประมาณ 357 ตารางเมตร รวมพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี 4 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ตามเงื่อนไขที่กำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ตามแผนงานประจำปี ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าในโซนแฟชั่นและโซน F-Runway บริเวณชั้น 3 และพื้นที่ส่วนกลางบริเวณโซน Cascata ระหว่างชั้น G ถึงชั้น 3 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ และสนับสนุนความสามารถในการสร้างรายได้ในระยะยาว

สรุปข้อมูลของกองทรัสต์

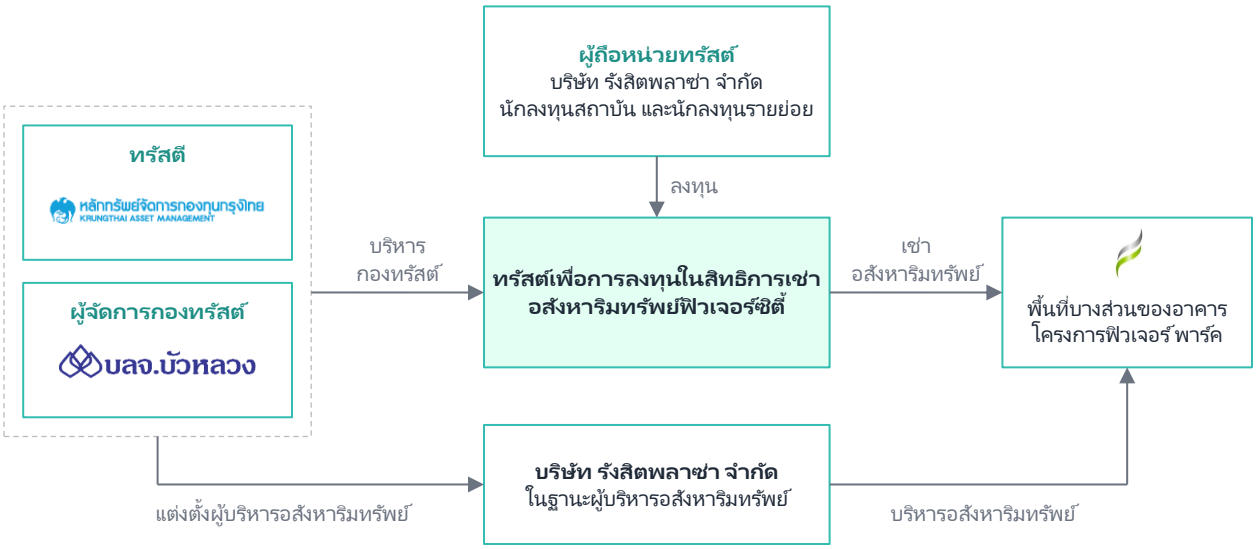
ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (“ FUTURERT”)
วันจัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 22 สิงหาคม 2567
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ	วันที่ 1 ตุลาคม 2567
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
จำนวนหน่วยทรัสต์	529,566,100 หน่วย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,096.49 ล้านบาท หรือ 9.6239 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	5,262.66 ล้านบาท หรือ 9.9376 บาทต่อหน่วย
ราคาตลาด	9.25 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตลาดรวม	4,898.49 ล้านบาท

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (รวมการลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 กันยายน 2569)

พื้นที่ (ตารางเมตร)	ทรัพย์สินเดิม	ลงทุนเพิ่มเติม	รวมทั้งสิ้น
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต	56,822.26	19,460.40	**76,282.66**
สิทธิการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	48,791.00	357.36	**49,148.36**

- ระยะเวลาการเช่าและการได้รับสิทธิคงเหลือจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
- มีสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึง 31 ธันวาคม 2587

โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์



งบกำไรขาดทุน

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2569 [1]	ไตรมาส 3 ปี 2568	YoY (%)	ไตรมาส 2 ปี 2569	QoQ (%)
รายได้รวม	**283.3**	**252.8**	**12.1%**	**260.9**	**8.6%**
รายได้ค่าเช่า	**279.6**	248.0	12.7%	257.7	8.5%
ดอกเบี้ยรับ	**2.3**	3.3	(30.7%)	2.4	(6.1%)
รายได้อื่น	**1.5**	1.5	(2.7%)	0.9	75.1%
ค่าใช้จ่ายรวม	**169.4**	**134.0**	**26.4%**	**135.3**	**25.2%**
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	**11.8**	10.9	8.8%	6.8	74.2%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	**41.9**	26.2	59.9%	27.6	51.5%
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	**4.3**	3.4	25.7%	3.4	26.9%
ค่าใช้จ่ายอื่น	**2.2**	0.9	141.3%	0.8	155.9%
ดอกเบี้ยจ่าย	**9.3**	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน [2]	**99.9**	92.6	7.9%	96.6	3.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**114.0**	**118.8**	**(4.0%)**	**125.6**	**(9.3%)**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**(22.4)**	(12.0)	85.9%	42.9	(152.1%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**91.6**	**106.8**	**(14.2%)**	**168.6**	**(45.7%)**

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวม 283.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.1% YoY และ 8.6% QoQ โดยมีปัจจัยสำคัญจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569
- ค่าใช้จ่ายรวม 169.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.4% YoY และ 25.2% QoQ จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงดอกเบี้ยจ่าย 9.3 ล้านบาทจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุน ซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งแรกในไตรมาสนี้
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ 114.0 ล้านบาท ลดลง 4.0% YoY และ 9.3% QoQ มีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งรับรู้เพียงครั้งเดียวในไตรมาสนี้

หมายเหตุ:
1. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 และเริ่มรับรู้รายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนกันยายน 2569
2. ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และรับรู้ต้นทุนทางการเงินภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มิได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการต่อวัน (หน่วย: พันคน)

3Q69 อยู่ที่ 158 พันคนต่อวัน เพิ่มขึ้น 5.33% YoY และลดลง 1.25% QoQ



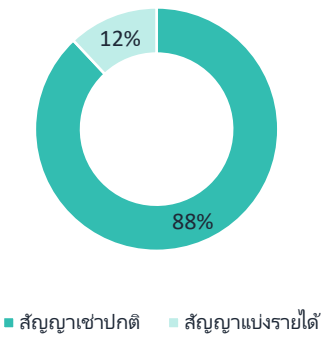
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (หน่วย: %) (1) (2)

3Q69 อยู่ที่ 96.6% เทียบกับ 90.9% ใน 3Q68 และ 95.5% ใน 2Q69



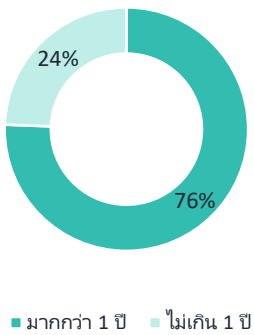
สัดส่วนประเภทสัญญาเช่า (1) (2)

สัญญาเช่าปกติคิดเป็น 88%



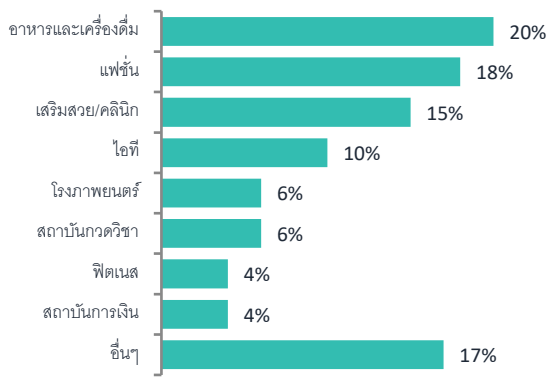
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (1) (2)

สัญญาที่มีอายุมากกว่า 1 ปีคิดเป็น 76%



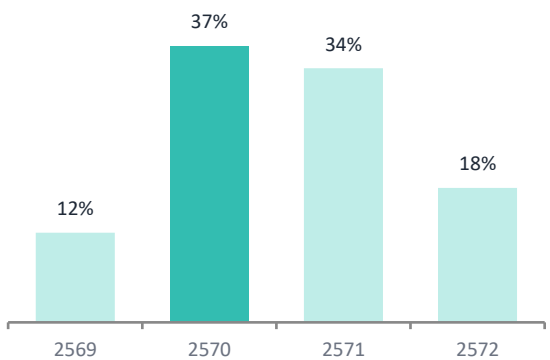
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ (1) (2)

อาหารและเครื่องดื่มมีสัดส่วนสูงสุดที่ 20%



สัดส่วนของสัญญาที่จะครบอายุสัญญาในแต่ละปี (1) (2)

สัญญาครบอายุมากที่สุดในปี 2570 ที่ 37%



หมายเหตุ:
(1) กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 รวมถึงพื้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 และเริ่มรับรู้รายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนกันยายน 2569
(2) พิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าของผู้เช่าหลัก และผู้เช่ารายย่อย (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 กันยายน 2569 [1]	30 กันยายน 2568	30 มิถุนายน 2569
สินทรัพย์รวม	**16,430.7**	**12,407.6**	**12,672.5**
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	15,024.0	11,420.4	11,602.2
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก	1,344.0	928.2	1,035.3
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	55.7	47.4	28.1
สินทรัพย์อื่น	7.0	11.6	6.9
หนี้สินรวม	**11,168.1**	**7,085.9**	**7,360.8**
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,585.0	6,618.4	6,904.2
เงินกู้ธนาคาร เงินต้นคงเหลือ	2,790.6	0.0	0.0
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	90.8	65.0	59.8
เงินมัดจำค่าเช่า	531.5	363.3	365.6
หนี้สินอื่น	170.2	39.1	31.1
สินทรัพย์สุทธิ	**5,262.7**	**5,321.7**	**5,311.7**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	**9.9376**	**10.0491**	**10.0302**

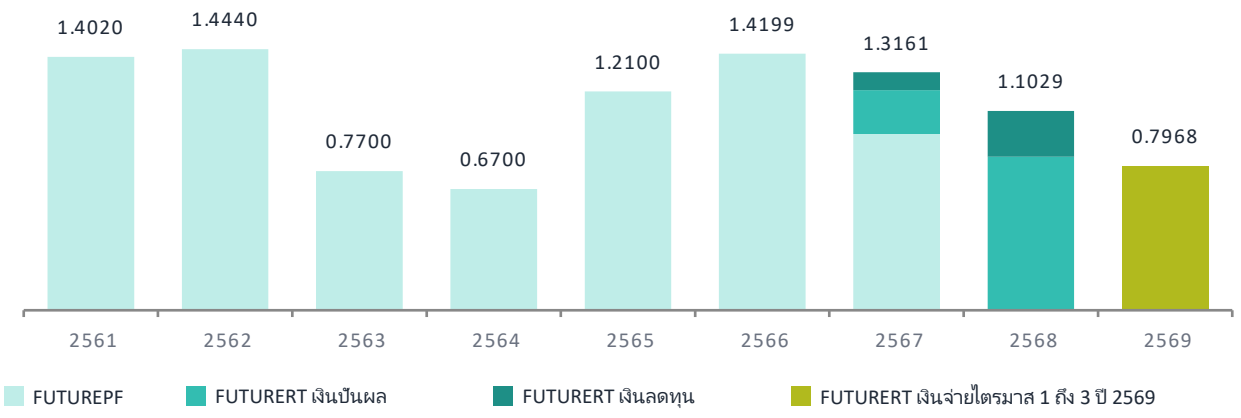
ประเด็นสำคัญ

- กองทรัสต์มีเงินกู้ธนาคาร เงินต้นคงเหลือ 2,790.6 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569

หมายเหตุ: 1. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 และเริ่มรับรู้รายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนกันยายน 2569

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของ FUTUREPF และ FUTURERT

หน่วย: บาทต่อหน่วย ตัวเลขเหนือแท่งคือยอดรวมของแต่ละปี



- ปี 2567: FUTUREPF 0.9741 บาท FUTURERT เงินปันผล 0.2438 บาท และเงินลดทุน 0.0982 บาท
- ปี 2568: FUTURERT เงินปันผล 0.8487 บาท และเงินลดทุน 0.2542 บาท
- ปี 2569: FUTURERT จ่ายไตรมาสละ 0.2656 บาท รวม 3 ไตรมาส 0.7968 บาท

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนชำระแล้ว FUTURERT

รายการ	เงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	วันขึ้นเครื่องหมาย (XD หรือ XN)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงิน
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.2656	26 พ.ย. 69	30 พ.ย. 69	14 ธ.ค. 69
เงินลดทุนชำระแล้ว	-	-	-	-
รวม	**0.2656**			

กิจกรรมที่ผ่านมา



FUTURE PARK INTERNATIONAL FAIR 2026

6 - 12 ส.ค. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลส์

จบไปแล้วกับงาน International Fair 2026 ที่ผ่านมา ได้รับการตอบรับอย่างดีจากเหล่านักช้อปตลอดช่วงการจัดงานบอกได้เลยว่างานครั้งนี้ฟินสุดๆเพราะได้เลือกช้อปสินค้าและผลิตภัณฑ์คุณภาพจากกว่า 26 ประเทศทั่วโลก ทั้งของกิน ของใช้ และไอเทมสุดพิเศษ แบบไม่ต้องบินไปไหนไกล ก็ได้ของครบจบในงานเดียว



FUTURE PARK SUPER MOM

8 - 12 ส.ค. 69 ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลส์

เทศกาลวันแม่ที่ผ่านมาฟิวเจอร์พาร์คเสิร์ฟความสุขสุดประทับใจให้กับคุณแม่และครอบครัวแบบเต็มเปี่ยมด้วยหลากหลายกิจกรรมสุดพิเศษที่สร้างรอยยิ้มและความอบอุ่นตลอดงานซึ่งได้รับเสียงตอบรับอย่างดีจากลูกค้าที่มาร่วมกิจกรรมพร้อมสร้างความทรงจำดีๆ กลับบ้านไปแบบเต็มๆ



FUTURE PARK ZWEET MANIA ครั้งที่ 19

28 ส.ค. - 6 ก.ย. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลส์

ผ่านไปแล้วกับมหกรรมขนมหวานนานาชาติสุดยิ่งใหญ่แห่งปี “สวีท มาเนีย ครั้งที่ 19” ที่เสิร์ฟความหวานอร่อยเกินต้านทานจากร้านขนมชื่อดังกว่า 50 ร้าน พร้อมแลนด์มาร์กสุดอลัง Sweet Flowers Land ให้ทุกคนได้ Snap! ภาพความสวีทกันตลอดงาน เติมความสนุกด้วยกิจกรรมแลกรับของรางวัลสุดพิเศษกลับบ้านขอบคุณทุกคนที่มาร่วมเติมเต็มบรรยากาศแห่งความหวานและสร้างโมเมนต์ดี ๆ ไปด้วยกัน แล้วพบกันอีกครั้งในปีหน้า!



FUTURE PARK FOODIE TUBBIE

18 ก.ย. - 4 ต.ค. 69 ร้านอาหารและของหวาน ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลส์

ปิดฉากความอร่อยสุดคุ้มกับเอาใจสายอีทกับ Foodie Tubbie ที่รวมร้านอาหารชั้นนำทั่วศูนย์การค้าฯเสิร์ฟครบทั้งเมนูคาวและหวาน พร้อมสิทธิพิเศษสำหรับสมาชิก F-MEMBER เพียงรวมใบเสร็จครบ 500 บาทขึ้นไป รับคูปองลุ้นโชครางวัลมากมาย เติมเต็มทุกมื้ออร่อยให้พิเศษยิ่งขึ้น แล้วพบกับกิจกรรมเอาใจสายอีทได้ใหม่ในครั้งหน้า

กิจกรรมที่ผ่านมา (ต่อ)



FUTURE PARK MASCOT SHOW 2026

19 - 20 ก.ย. 69 ZPOTLIGHT ชั้น G ZPELL @ FUTUREPARK

งานนี้ได้กระแสตอบรับอย่างล้นหลามกับปาร์ตี้มาสคอตสุดคิวต์ที่รวมแก๊งมาสคอตกว่า 60 คาแรกเตอร์ นำทัพความน่ารักโดยพี่ฟิว–น้องเปลล์ พร้อมเซอร์ไพรส์จากเหล่ามาสคอตสุดพิเศษ น้องซน น้องโอ่เอ่ น้องเรนนี่ และน้องบ๊อกแบร์ ที่มาร่วมมอบความสุขและรอยยิ้มผ่านกิจกรรมสุดสนุก ให้แฟน ๆ ได้ใกล้ชิด ถ่ายภาพ และ เก็บโมเมนต์สุดประทับใจกับมาสคอตตัวโปรดตลอดงาน

กิจกรรมที่กำลังจะเกิดขึ้น



FUTURE PARK COFFEE AND MATCHA FESTIVAL 2026

6 - 15 พ.ย. 69 ชั้น G ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลล์

คอกาแฟและสายมัทฉะห้ามพลาด! เตรียมพบกับงาน Coffee and Matcha Festival 2026 ที่ยกขบวนร้านกาแฟและมัทฉะชื่อดังมาให้เลือกชิมกันอย่างเต็มอิ่ม พร้อมค้นพบรสชาติแก้วโปรดระดับมาสเตอร์พีซ จากฝีมือบาริสต้ามืออาชีพระดับประเทศ และกิจกรรมสุดพิเศษอื่น ๆ อีกมากมาย ที่คนรักกาแฟและมัทฉะตัวจริงต้องมา!



FUTURE PARK THE HAPPINESS CELEBRATION 2027

27 ธ.ค. 69 - 3 ม.ค. 70 ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลล์

เตรียมเปิดกล่องความสุขสุดมหัศจรรย์ส่งท้ายปีที่ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปลล์ ปีนี้แจกใหญ่ จัดเต็ม! กับโปรโมชั่นสุดพิเศษสำหรับสมาชิก F-MEMBERเพียงช้อปครบ 500 บาท ก็มีสิทธิ์ลุ้นรับรางวัลใหญ่ JAECOO 5 EV มูลค่า 599,000 บาทพร้อมด้วย iPhone Duo, iPhone 18 Pro Max, Samsung Galaxy S26 Ultra และรางวัลอื่น ๆ อีกมากมาย มาร่วมสัมผัสบรรยากาศแห่งความสุข ช้อปสนุก ลุ้นโชคใหญ่ตลอดเทศกาลส่งท้ายปี!



FUTURE PARK & ZPELL THE HAPPINESS COUNTDOWN 2027

31 ธ.ค. 69 ฟิวเจอร์พาร์คและสเปลล์

นับถอยหลังสู่ปี 2570 กับค่ำคืนเคานต์ดาวน์สุดยิ่งใหญ่! สนุกจัดเต็มไปกับคอนเสิร์ตจากศิลปินชื่อดัง LEMONY, LITTLE JOHN, URBOYTJ, SLOT MACHINE, THREE MAN DOWN, POLCASAN และ 4EVE ที่จะมาร่วมสร้างสีสันและความสนุกตลอดค่ำคืน พร้อมร่วมส่งท้ายปีเก่า ต้อนรับปีใหม่ไปกับโมเมนต์สุดประทับใจ เตรียมมาร่วมฉลองและนับถอยหลังสู่ปี 2570 ไปด้วยกันที่ ฟิวเจอร์พาร์ค และสเปลล์!

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21, 26 ถ.สาทรใต้
ทุ่งมหาเมฆ สาทร กทม. 10120
โทรศัพท์: 0-2674-6400 ต่อ 561-563
อีเมล: futurert@bblam.co.th

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
94 ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ถ.พหลโยธิน
ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี 12130
โทรศัพท์: 0-2958-0011
อีเมล: finplan_section@futurepark.co.th