

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 (วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2569)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 261.1 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 126.2 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 5,283.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.9775 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 กองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ชายและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน บริเวณพื้นที่ชั้น 3 ตามแผนงานประจำปี ซึ่งจะทยอยดำเนินการตลอดทั้งปี เพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะให้ทันสมัยและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ในระยะยาว

พื้นที่ให้เช่า และอัตราเช่า

พื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	อัตราเช่าเฉลี่ย (%)		เปลี่ยนแปลง (%)
		ไตรมาส 1 ปี 2569	ไตรมาส 4 ปี 2568	
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย ¹	55,619	95.2%	90.9%	4.3%
พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ ²	11,642	83.9%	84.3%	(0.4%)

หมายเหตุ: 1. พื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2569

2. พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (ไม่รวมพื้นที่ป้ายโฆษณา) ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2569

การบริหารจัดการพื้นที่เช่า

ไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอยู่ที่ร้อยละ 95.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 90.9 ในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากพื้นที่บางส่วนที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงในไตรมาส 4 ปี 2568 ได้ทยอยกลับมาเปิดดำเนินการตามปกติ ขณะที่อัตราเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้อยู่ที่ร้อยละ 83.9 ทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2568	YoY (%)	ไตรมาส 4 ปี 2568	QoQ (%)
รายได้รวม	261.1	251.2	4.0%	263.9	(1.1%)
รายได้ค่าเช่า	258.2	247.3	4.4%	257.8	0.2%
ดอกเบี้ยรับ	2.7	3.5	(22.9%)	2.9	(7.2%)
รายได้อื่น	0.2	0.4	(45.5%)	3.3	(93.3%)
ค่าใช้จ่ายรวม	134.9	131.6	2.6%	145.0	(6.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	7.8	11.5	(31.8%)	17.2	(54.7%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	27.9	26.0	7.2%	29.6	(5.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.4	3.5	(2.0%)	3.3	3.0%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.6	0.6	(3.6%)	0.9	(32.7%)
ต้นทุนทางการเงิน ¹	95.3	90.0	5.8%	93.9	1.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	126.2	119.6	5.5%	118.9	6.1%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	61.1	10.0	512.6%	(53.9)	(213.5%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	187.3	129.6	44.6%	65.1	187.9%

หมายเหตุ: 1. ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และรับรู้ต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 261.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 258.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากอัตราการเช่าที่ปรับตัวดีขึ้นภายหลังการทยอยกลับมาเปิดดำเนินการของพื้นที่เช่าบางส่วน และทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า
- ดอกเบี้ยรับ 2.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ปรับตัวลดลง
- รายได้อื่น 0.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ลดลงร้อยละ 93.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายได้เบี่ยปรับจากการผิดสัญญาในไตรมาสก่อน

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 134.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลง ร้อยละ 6.9 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 7.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ ลดลงร้อยละ 54.7 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายกิจกรรมทางการตลาดที่ลดลงตามฤดูกาล รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ที่ลดลงภายหลังการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนแล้วเสร็จ
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 27.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นภายหลังการทยอยเปิดดำเนินการของพื้นที่เช่าบางส่วน และลดลงร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 3.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายอื่น 0.6 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ลดลงร้อยละ 32.7 จากไตรมาสก่อนหน้า
- ต้นทุนทางการเงิน 95.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจ่ายจริง ทั้งนี้ ค่านวนจากภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 12 เดือน ซึ่งกองทรัสต์มีภาระผูกพันชำระตั้งแต่ปี 2570 - 2584 และรวมถึงกรณีการใช้สิทธิขยายระยะเวลาเช่าในช่วงปี 2585 - 2587

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 126.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยกลับมาเปิดดำเนินการของพื้นที่เช่าบางส่วน ภายหลังการปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้จากพื้นที่ดังกล่าวได้เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินที่ลดลง

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ณ ไตรมาส 1 ปี 2569 จะเท่ากับ 221.4 ล้านบาท

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

ไตรมาส 1 ปี 2569 กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 61.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากผลรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และหนี้สินจากสัญญาเช่า) หักลบด้วยค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้น จำนวน 4.1 ล้านบาท และนำไปเปรียบเทียบกับ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 11,549.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- 1) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 4,742.0 ล้านบาท พิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 15.75 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยาย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

ออกไปตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) ซึ่งผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตรา 10.25%

- มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,807.6 ล้านบาท ซึ่งพิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 15.75 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ไตรมาส 1 ปี 2569 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 187.3 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 126.2 ล้านบาท และ รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 61.1 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของกองทุนรวม FUTUREPF

ก่อนที่กองทุนรวม FUTUREPF จะแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ FUTURERT เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 กองทุนรวม FUTUREPF มีประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วให้ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมเป็นเงิน 20.87900 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- จ่ายเงินปันผล ทั้งหมด 72 ครั้ง รวมเป็นเงิน 20.09670 บาทต่อหน่วย
- จ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว ทั้งหมด 5 ครั้ง รวมเป็นเงิน 0.78230 บาทต่อหน่วย

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินลดทุนชำระแล้ว

ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ครั้งที่ 6 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.2656 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวม 140.7 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม 2569 โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 9 มิถุนายน 2569

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-ม.ค.-69	31-ธ.ค.-68
สินทรัพย์รวม	12,639.0	12,468.3
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,549.6	11,484.4
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	1,051.0	942.0
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	29.9	38.2
สินทรัพย์อื่น	8.5	3.7
หนี้สินรวม	7,355.2	7,228.8
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	153.6	126.8
เงินมัดจำค่าเช่า	367.0	362.6
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,807.6	6,712.4
หนี้สินอื่น	27.1	27.0
สินทรัพย์สุทธิ	5,283.8	5,239.5
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,096.5	5,174.4
กำไรสะสม	187.3	65.1
สินทรัพย์สุทธิ	5,283.8	5,239.5
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	9.9775	9.8938

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 12,639.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,549.6 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,807.6 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 1,051.0 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ จำนวน 29.9 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 8.5 ล้านบาท

หนี้สินรวมมี จำนวน 7,355.2 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 153.6 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 367.0 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,807.6 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 27.1 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 5,283.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 9.9775 บาทต่อหน่วย