คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (“FUTURERT” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระผูกพันจาก FUTUREPF เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 และเริ่มรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่รับโอนตั้งแต่วันดังกล่าว ทั้งนี้กองทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567

1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ในปี 2569 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังมีการแข่งขันต่อเนื่อง ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวในอัตราที่จำกัด และกำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงเปราะบาง โดยความต้องการเช่าพื้นที่แตกต่างกันตามทำเล คุณภาพโครงการ และฐานลูกค้า ผู้ประกอบการค้าปลีกยังคงมีความระมัดระวังในการขยายสาขาและให้ความสำคัญกับทำเลและรูปแบบร้านที่สามารถสร้างยอดขายและบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ สถานการณ์อุทกภัยในช่วงเดือนกันยายนถึงตุลาคม 2569 เป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อเพิ่มเติม โดยมีการประเมินว่าอุทกภัยในปีนี้ฉุดเศรษฐกิจไทยปี 2569 ประมาณร้อยละ 0.1 และภาคธุรกิจได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่ลดลง โลจิสติกส์และห่วงโซ่อุปทานที่สะดุด รวมถึงความเสียหายต่อทรัพย์สินและสินค้าคงคลัง[1]

ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 84.57[2] ขณะที่ตลาดพื้นที่ค้าปลีกเกรดเอในย่านใจกลางกรุงเทพมหานครยังคงมีอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูง โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2569 มีอัตราการเช่าร้อยละ 96.37 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 96.02 ในไตรมาสก่อนหน้า[3] สะท้อนถึงความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังคงมีความแตกต่างระหว่างตลาดโดยรวมกับพื้นที่คุณภาพในทำเลหลัก

ด้านอุปทานค้าปลีกใหม่ ประมาณการ ณ เดือนสิงหาคม 2569 คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกเปิดใหม่สุทธิในปี 2569 อยู่ที่ประมาณ 170,000 ตารางเมตร ซึ่งปรับลดลงจากประมาณการเดิม เนื่องจากการเลื่อนเปิดดำเนินการของบางโครงการช่วยลดแรงกดดันจากอุปทานใหม่ในระยะสั้น[4] อย่างไรก็ดี การแข่งขันยังคงเกิดขึ้นทั้งจากโครงการเปิดใหม่และการปรับปรุงโครงการเดิม โดยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการพัฒนารูปแบบพื้นที่ค้าปลีกที่ผสมผสานสินค้า บริการ ร้านอาหาร และกิจกรรมไลฟ์สไตล์ เพื่อตอบสนองและเพิ่มความสามารถในการดึงดูดผู้ใช้บริการ[5]ที่เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FUTURERT เข้าลงทุน แนวทางการบริหารจัดการและดำเนินงาน จึงมุ่งเน้นการรักษาผู้เช่าเดิม การปรับส่วนผสมร้านค้าให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการใช้พื้นที่เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการนำพื้นที่ที่ปรับปรุงแล้วกลับมาสร้างรายได้ พร้อมติดตามการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกในพื้นที่โดยรอบ เพื่อรักษาอัตราการเช่าและสนับสนุนการสร้างรายได้ในระยะยาว

หมายเหตุและแหล่งข้อมูลอ้างอิง

1. SCB EIC, Monthly Insight, October 2026
2. Colliers, Bangkok Retail Market Q2 2026
3. Cushman & Wakefield, Thailand MarketBeat Q3 2026
4. CBRE, Thailand 2026 Mid-Year Outlook
5. JLL, Bangkok Retail Market Dynamics Q2 2026

2. สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- **ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน:** สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารประมาณ 19,460 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 357 ตารางเมตรออกหาประโยชน์ รวมพื้นที่ประมาณ 19,817 ตารางเมตร
- **ระยะเวลาการเช่า:** ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 รวมประมาณ 15 ปี 4 เดือน
- **สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า:** อีก 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ตามเงื่อนไขที่กำหนด
- **มูลค่าลงทุน:** 2,810 ล้านบาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่ไม่รวมภาษีอากรอื่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 2,810 ล้านบาท รวมทั้งให้หลักประกันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว

การปรับปรุงทรัพย์สิน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 โครงการยังคงดำเนินงานปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าในโซนแฟชั่นและโซน F-Runway บริเวณชั้น 3 รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางระหว่างชั้น G ถึง ชั้น 3 บริเวณโซน Cascata ซึ่งการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวจำเป็นต้องปิดกั้นพื้นที่บางส่วนชั่วคราว จึงส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าบางส่วนในช่วงดำเนินการ

สถานการณ์อุทกภัย

ในช่วงปลายไตรมาส 3 ปี 2569 เกิดสถานการณ์อุทกภัยตั้งแต่วันที่ 23 กันยายน 2569 ต่อเนื่องถึงกลางเดือนตุลาคม 2569 ส่งผลกระทบต่อร้านค้า ผู้ใช้บริการ และศูนย์การค้า โดยภาพรวมจำนวนผู้ใช้บริการ (Traffic) ลดลงในช่วงดังกล่าว

3. สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569

พื้นที่ให้เช่า และอัตราการเช่า

พื้นที่ [1]	พื้นที่เช่าสุทธิ [2] (ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย (%) [3]		เปลี่ยนแปลง (%)
		ไตรมาส 3 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2569	
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย	74,441	96.6%	95.5%	1.1%
พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้	12,378	79.0%	83.4%	(4.4%)

หมายเหตุ

1. พื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (ไม่รวมพื้นที่ป้าย โฆษณา) ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2569

2. ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม พื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย 74,441 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้เท่ากับ 12,378 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 96.6 และ79.0 ตามลำดับ

3. ในปี 2569 มีการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนภายในศูนย์การค้าตามแผนงานประจำปี ซึ่งส่งผลกระทบต่อการนำพื้นที่ออกให้เช่าในช่วงดำเนินการ

ผลของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าและต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS 16) ส่งผลให้กำไรทางบัญชีแตกต่างจากกระแสเงินสดในแต่ละงวด โดยเฉพาะภาระค่าเช่าของทรัพย์สินเดิมที่มีกำหนดเริ่มชำระเป็นเงินสดในปี 2570 ขณะที่กองทรัสต์ทยอยรับรู้ต้นทุนทางบัญชีที่เกี่ยวข้องในงวดก่อนหน้าแล้ว

ตั้งแต่เดือนกันยายน 2569 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินรวมของกองทรัสต์ประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืม

สรุปผลการดำเนินงาน

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) ในสินทรัพย์จากการดำเนินงานสุทธิ	**91.6**	**106.8**	**(14.2%)**	**168.6**	**(45.7%)**

หมายเหตุ

1. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 และเริ่มรับรู้รายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนกันยายน 2569

2. ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน จะต้องรับรู้ต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุนซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มิได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

รายได้รวม

รายได้รวมในไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 283.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 ส่งผลให้กองทรัสต์มีพื้นที่สำหรับการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น และเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนเป็นต้นไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 279.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามที่กล่าวข้างต้น

- ดอกเบี้ยรับ 2.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ปรับตัวลดลง
- รายได้อื่น 1.5 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากมีรายได้เบี้ยปรับจากการผิดสัญญา

<u>ค่าใช้จ่ายรวม</u>

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 169.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 จากไตรมาสก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 11.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.2 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายกิจกรรมทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นตามฤดูกาล
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 41.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 4.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีป้ายในงวดนี้ ประกอบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายในการทำประกันภัยที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายอื่น 2.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 141.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดนี้
- ดอกเบี้ยจ่าย 9.3 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นครั้งแรกในไตรมาสนี้ จากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 โดยในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อนหน้าไม่มีรายการดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว
- ต้นทุนทางการเงิน 99.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน TFRS 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจ่ายจริง ทั้งนี้ คำนวณจากภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 12 เดือน ซึ่งกองทรัสต์มีภาระผูกพันชำระตั้งแต่ปี 2570 - 2584 และรวมถึงกรณีการใช้สิทธิขยายระยะเวลาเช่าในช่วงปี 2585 – 2587

<u>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</u>

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 114.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 9.3 จากไตรมาสก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่รับรู้เพียงครั้งเดียวในไตรมาสนี้

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ณ ไตรมาส 3 ปี 2569 จะเท่ากับ 213.9 ล้านบาท

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 22.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากผลรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และหนี้สินจากสัญญาเช่า) หักลบด้วย ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้น จำนวน 51.8 ล้านบาท และนำไปเปรียบเทียบกับ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เท่ากับ 15,024.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 7,439.0 ล้านบาท พิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 15.25 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) ซึ่งผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตรา 9.75 %
- มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 7,585.0 ล้านบาท ซึ่งพิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 15.25 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ไตรมาส 3 ปี 2569 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 91.6 ล้านบาท ซึ่งเกิดจาก กำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.0 ล้านบาท และ รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 22.4 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2569	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569
อัตรากำไรขั้นต้น [1]	85.1%	85.2%	86.9%

หมายเหตุ

1. อัตรากำไรขั้นต้น คำนวณจากรายได้จากการดำเนินงานสุทธิระดับทรัพย์สินภายหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หารด้วยผลรวมของรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้อื่น

อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 85.1 ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน สะท้อนให้เห็นว่ากองทรัสต์ยังคงรักษาความสามารถในการทำกำไรจากการดำเนินงานระดับทรัพย์สินได้ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

4. สรุปฐานะทางการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 ก.ย. 69[1]	30 ก.ย. 68	30 มิ.ย. 69
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**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	**9.9376**	**10.0491**	**10.0302**

หมายเหตุ

1. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อ วันที่ 1 กันยายน 2569 และเริ่มรับรู้รายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนกันยายน 2569

<u>สินทรัพย์</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 16,430.7 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4,023.1 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 3,758.3 ล้านบาทจากไตรมาสก่อน รายการที่มีสาระสำคัญประกอบด้วย

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 15,024.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย มูลค่ายุติธรรมปลายงวดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 7,439.0 ล้านบาท บวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่า จำนวน 7,585.0 ล้านบาท ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน 1,344.0 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 415.8 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 308.7 ล้านบาทจากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม
- ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ 55.7 ล้านบาท เทียบกับ 47.4 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 28.1 ล้านบาทในไตรมาสก่อน
- กองทรัสต์ไม่มีการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

<u>หนี้สินและเงินกู้</u>

หนี้สินรวมเท่ากับ 11,168.1 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4,082.2 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 3,807.3 ล้านบาทจากไตรมาสก่อน โดยมีรายการหลักเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า 7,585.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด จำนวน 2,790.6 ล้านบาท

<u>สินทรัพย์สุทธิ</u>

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวดเท่ากับ 5,262.7 ล้านบาท หรือ 9.9376 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 10.0491 บาทต่อหน่วย ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 10.0302 บาทต่อหน่วยตามข้อมูลไตรมาสก่อน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

อัตราส่วนทางการเงิน	30 ก.ย. 69	30 ก.ย. 68 [8]	30 มิ.ย. 69 [8]
อัตราหนี้สินต่อทุน [1] (Debt to Equity Ratio: D/E)	0.53	0.00	0.00
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย [2] (Interest Coverage Ratio: ICR)	95.04 [6,7]	-	-
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน [3] (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)	40.58 [6,7]	-	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย [4] (IBD/EBITDA Ratio)	3.17	0.00	0.00
อัตราส่วนหนี้สินมีดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม [5] (Interest-bearing Debt to Total Assets Ratio)	16.98%	0.00%	0.00%

หมายเหตุ

1. D/E = เงินกู้ยืมจากธนาคารตามมูลค่าบัญชี ณ วันสิ้นงวด ÷ สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวด

2. ICR = (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) ÷ ต้นทุนทางการเงิน

3. DSCR = (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) ÷ (ต้นทุนทางการเงิน + เงินต้นเงินกู้ยืม)

4. IBD/EBITDA = เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันสิ้นงวด ÷ (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย)

5. หนี้สินมีดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม = เงินกู้ยืมระยะยาว ÷ สินทรัพย์รวม ณ วันสิ้นงวด

6. กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ย้อนหลัง 1 ปี

7. กองทรัสต์ เริ่มชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และ ชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม ในเดือน กันยายน 2569

8. การคำนวณใช้เฉพาะเงินกู้ยืมจากธนาคาร ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐาน TFRS 16 โดยงวดเปรียบเทียบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 ยังไม่มีเงินกู้ยืมธนาคาร จึงไม่สามารถแสดงอัตราส่วนต่าง ๆ ได้

1.) **Bank Debt to Equity Ratio** อยู่ที่ 0.53 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.00 เท่าในทั้งสองงวดเปรียบเทียบ เนื่องจากกองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569

2.) **Interest Coverage Ratio (ICR)** อยู่ที่ 95.04 เท่า โดยใช้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ย้อนหลัง 12 เดือน ขณะที่ต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ธนาคารเกิดขึ้นเพียงเดือนกันยายน 2569 จึงทำให้อัตราส่วนสูงและยังไม่สะท้อนภาระดอกเบี้ยเต็มปี

3.) **Debt Service Coverage Ratio (DSCR)** อยู่ที่ 40.58 เท่า โดยใช้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ย้อนหลัง 12 เดือน เทียบกับต้นทุนทางการเงินและเงินต้นที่จ่ายจริงจากเงินกู้ธนาคาร ซึ่งเริ่มเกิดขึ้นในเดือนกันยายน 2569 จึงยังไม่สะท้อนภาระชำระหนี้เต็มปี

4.) **IBD/EBITDA Ratio** อยู่ที่ 3.17 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.00 เท่าในทั้งสองงวดเปรียบเทียบ โดยกองทรัสต์รับรู้เงินกู้ยืมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้ว ขณะที่กำไรย้อนหลัง 12 เดือนรวมผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินเพิ่มเติมเพียง 1 เดือน

5.) **Interest-bearing Debt to Total Assets Ratio** อยู่ที่ร้อยละ 16.98 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.00 ในทั้งสองงวดเปรียบเทียบ เนื่องจากกองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569

5. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนในการให้สิทธิ ที่กองทรัสต์จะต้องชำระ

1) ตามที่กองทรัสต์ FUTURERT ได้เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจากกองทุนรวม FUTUREPF ซึ่งได้ดำเนินการ เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี 2555 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และ สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกไปอีก 15 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 ถูกขยายออกไปจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยตั้งแต่ปี 2570 จนถึง ปี 2584 กองทรัสต์ FUTURERT (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) จะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ เป็นรายเดือน ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราการปรับเพิ่ม
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ สำหรับช่วงปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584	ปี พ.ศ. 2570 ประมาณ 506 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี

2) ในกรณีที่กองทรัสต์ FUTURERT ใช้สิทธิขยายระยะเวลาการเช่าภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ในวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587) กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาดังกล่าว เป็นรายเดือน โดยมีอัตราค่าตอบแทนในปี 2585 ปี 2586 และปี 2587 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าและค่าตอบแทนต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราการปรับเพิ่ม
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ (สำหรับช่วงขยายระยะเวลา ปี พ.ศ. 2585 - พ.ศ. 2587)	ปี พ.ศ. 2585 ประมาณ 788 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าอุปกรณ์ และค่าตอบแทนสิทธิ (สำหรับช่วงขยายระยะเวลา ปี พ.ศ. 2585 - พ.ศ. 2587)	ปี พ.ศ. 2585 ประมาณ 366 ล้านบาท	ร้อยละ 3 ต่อปี

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของ FUTUREPF

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

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

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT

กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินลดทุนชำระแล้ว

ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2569 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ครั้งที่ 8 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.2656 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวม 140.7 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 – 30 กันยายน 2569 และกำไรสะสม โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 14 ธันวาคม 2569