

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 (วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2568)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 251.2 ล้านบาท
 - กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 119.6 ล้านบาท
 - มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 5,360.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.1227 บาทต่อหน่วย
- หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ตามแผนงานประจำปี เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัยและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ในระยะยาว

พื้นที่ให้เช่า และอัตราค่าเช่า

พื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ ¹ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (%)		เปลี่ยนแปลง (%)
		ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2567	
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย	56,869	92.6%	93.5%	(0.90%)
พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้	10,012	88.8%	89.6%	(0.75%)

หมายเหตุ: 1. พื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2568

การบริหารจัดการพื้นที่เช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2568 ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 92.6% และ พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอยู่ที่ ร้อยละ 88.8% ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากเริ่มมีการปรับปรุงพื้นที่ขาย และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้รวม	251.2	258.4	(2.8%)
รายได้ค่าเช่า	247.3	254.5	(2.8%)
ดอกเบี้ยรับ	3.5	3.1	12.9%
รายได้อื่น	0.4	0.8	(50.0%)
ค่าใช้จ่ายรวม	131.6	145.7	(9.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	11.5	24.2	(52.5%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	26.0	27.3	(4.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.5	3.5	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.6	2.0	(70.0%)
ต้นทุนทางการเงิน ¹	90.0	88.8	1.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	119.6	112.7	6.1%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	10.0	16.4	(39.0%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	129.6	129.1	0.4%

หมายเหตุ: 1. ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สิน สำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และ รับต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ไม่ได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 251.2 ล้านบาท ลดลง 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 247.3 ล้านบาท ลดลง 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากเริ่มมีการปรับปรุงพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนตามแผนงานประจำปี เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัยและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ในระยะยาว
- ดอกเบี้ยรับ 3.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้อื่น 0.4 ล้านบาท ลดลง 50.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 131.6 ล้านบาท ลดลง 9.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 11.5 ล้านบาท ลดลง 52.5% จากไตรมาสก่อนหน้า บัญชีหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายกิจกรรมทางการตลาดที่ลดลง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 26.0 ล้านบาท ลดลง 4.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 3.5 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายอื่น 0.6 ล้านบาท ลดลง 70.0% เนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนทางการเงิน 90.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มิได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน ที่กองทรัสต์มีภาระจะต้องชำระในอนาคต และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 119.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1% เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินที่ลดลงจากไตรมาสก่อน

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิ ณ ไตรมาส 1 ปี 2568 จะเท่ากับ 209.6 ล้านบาท และ ไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 201.5 ล้านบาท ตามลำดับ

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

ไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 10.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และหนี้สินจากสัญญาเช่า) เมื่อเปรียบเทียบกับ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 11,316.5 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- 1) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 4,882.0 ล้านบาท พิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16.75 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) ซึ่งผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตรา 10.50%
- 2) มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,434.5 ล้านบาท ซึ่งพิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16.75 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 129.6 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 119.6 ล้านบาท และ รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 10.0 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนชำระแล้วของกองทุนรวม FUTUREPF

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

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

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT

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

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินลงทุนชำระแล้ว

ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ครั้งที่ 2 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.244665 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568 และกำไรสะสม
- อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.0305 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้วในครั้งนี้ เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 1 ประจำปี 2568 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่จ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่ชำระแล้ว รวมทั้งสิ้น 0.275165 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวม 145.72 ล้านบาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 12 มิถุนายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-มี.ค.-68	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์รวม	12,213.6	12,153.8
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,316.5	11,295.5
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	848.6	818.8
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	39.1	31.0
สินทรัพย์อื่น	9.4	8.5
หนี้สินรวม	6,852.9	6,741.6
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35.9	34.8
เงินมัดจำค่าเช่า	362.9	357.1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,434.5	6,344.5
หนี้สินอื่น	19.6	5.2
สินทรัพย์สุทธิ	5,360.7	5,412.2
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	5,231.1	5,283.1
กำไรสะสม	129.6	129.1
สินทรัพย์สุทธิ	5,360.7	5,412.2
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.1227	10.2201

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีจำนวน 12,213.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,316.5 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,434.5 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 848.6 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ จำนวน 39.1 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 9.4 ล้านบาท

หนี้สินรวมมี จำนวน 6,852.9 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 35.9 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 362.9 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,434.5 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 19.6 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 5,360.7 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 10.1227 บาทต่อหน่วย