

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 (วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2568)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 252.8 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 118.8 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 5,321.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0491 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามแผนงานปรับปรุงประจำปี เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความทันสมัยและพร้อมรองรับการจัดการผลประโยชน์ในระยะยาว

นอกจากนี้ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์คและสเปสได้เปิดให้บริการอาคารจอดรถแห่งใหม่จำนวนประมาณ 1,000 คัน ในเดือนกันยายน 2568 เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้บริการ โดยอาคารดังกล่าวเชื่อมต่อโดยตรงกับพื้นที่ศูนย์การค้า ช่วยเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงและส่งเสริมประสบการณ์การใช้บริการที่ดียิ่งขึ้น

พื้นที่ให้เช่า และอัตราค่าเช่า

พื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ ¹ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (%)		เปลี่ยนแปลง (%)
		ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย	55,499	91.3%	91.4%	(0.02%)
พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้	10,924	85.6%	84.5%	1.03%

หมายเหตุ: 1. พื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2568

การบริหารจัดการพื้นที่เช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอยู่ที่ ร้อยละ 91.3 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 85.6 ปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนเนื่องจากบางส่วนของพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงได้ดำเนินการแล้วเสร็จและกลับมาเปิดให้บริการตามปกติ

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	QoQ (%)
รายได้รวม	252.8	247.2	2.3%
รายได้ค่าเช่า	248.0	243.0	2.0%
ดอกเบี้ยรับ	3.3	3.4	(4.7%)
รายได้อื่น	1.5	0.7	108.9%
ค่าใช้จ่ายรวม	134.0	133.4	0.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	10.9	10.9	(0.3%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	26.2	26.4	(0.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.4	3.8	(9.8%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.9	1.0	(8.3%)
ต้นทุนทางการเงิน ¹	92.6	91.3	1.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	118.8	113.8	4.4%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(12.0)	34.3	(135.1%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	106.8	148.1	(27.9%)

หมายเหตุ: 1. ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สิน สำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และ รับรู้ต้นทุนทางการเงิน ภายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มิได้มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 252.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 248.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงบางส่วนได้ดำเนินการแล้วเสร็จและกลับมาเปิดให้บริการในไตรมาสนี้ ส่งผลให้รายได้จากการเช่าพื้นที่ทยอยฟื้นตัวตามแผนปรับปรุงประจำปี
- ดอกเบี้ยรับ 3.3 ล้านบาท ลดลง 4.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้อื่น 1.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 108.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 134.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 10.9 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 26.2 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 3.4 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 9.8%
- ค่าใช้จ่ายอื่น 0.9 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า
- ต้นทุนทางการเงิน 92.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า ที่พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน ที่กองทรัสต์มีภาระจะต้องชำระในอนาคต และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 118.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.4% สาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงบางส่วนได้ดำเนินการแล้วเสร็จและกลับมาเปิดให้บริการในไตรมาสนี้

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 จะเท่ากับ 211.4 ล้านบาท

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

ไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 12.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากผลรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และ หนี้สินจากสัญญาเช่า) หักลบด้วย ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้น จำนวน 57.2 ล้านบาท และนำไปเปรียบเทียบกับ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 11,420.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- 1) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 4,802.0 ล้านบาท พิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16.25 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 6,618.4 ล้านบาท ซึ่งพิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16.25 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 106.8 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 118.8 ล้านบาท และ รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 12.0 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนชำระแล้วของกองทุนรวม FUTUREPF

ก่อนที่กองทุนรวม FUTUREPF จะแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ FUTURERT เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 กองทุนรวม FUTUREPF มีประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนชำระแล้วให้ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมเป็นเงิน 20.8790 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- จ่ายเงินปันผล ทั้งหมด 72 ครั้ง รวมเป็นเงิน 20.0967 บาทต่อหน่วย
- จ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ทั้งหมด 5 ครั้ง รวมเป็นเงิน 0.7823 บาทต่อหน่วย

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT

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

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ครั้งที่ 4 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.201585 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568
- อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.0766 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้วในครั้งนี้ เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 ประจำปี 2568 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่จ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่ชำระแล้ว รวมทั้งสิ้น 0.278185 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวม 147.3 ล้านบาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายเงินลงทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 11 ธันวาคม 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-ก.ย.-68	30-มิ.ย.-68
สินทรัพย์รวม	12,407.6	12,315.4
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,420.4	11,373.8
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	928.2	901.1
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	47.4	33.8
สินทรัพย์อื่น	11.6	6.7
หนี้สินรวม	7,085.9	6,952.4
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	65.0	40.6
เงินมัดจำค่าเช่า	363.3	359.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,618.4	6,525.8
หนี้สินอื่น	39.1	27.0
สินทรัพย์สุทธิ	5,321.7	5,363.0
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,215.0	5,215.0
กำไรสะสม	106.8	148.1
สินทรัพย์สุทธิ	5,321.7	5,363.0
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.0491	10.1271

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 12,407.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,420.4 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,618.4 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 928.2 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ จำนวน 47.4 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 11.6 ล้านบาท

หนี้สินรวมมี จำนวน 7,085.9 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 65.0 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 363.3 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,618.4 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 39.1 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 5,321.7 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 10.0491 บาทต่อหน่วย