สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2568 (วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- **รายได้รวม** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 263.9 ล้านบาท
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 118.9 ล้านบาท
- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5,239.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.8938 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ *ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข*

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางตามแผนงานประจำปีอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมภาพลักษณ์โครงการให้ทันสมัยและเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้ในระยะยาว

โดยในเดือนธันวาคม 2568 ได้เปิดให้บริการศูนย์อาหาร Aroi Hub (Food Court) และโซน Digital โฉมใหม่บริเวณชั้น 3 ซึ่งออกแบบภายใต้แนวคิดร่วมสมัย พร้อมคัดเลือกร้านค้าที่หลากหลาย เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการ

พื้นที่ให้เช่า และอัตราการเช่า

พื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย (%)		เปลี่ยนแปลง (%)
		ไตรมาส 4 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	
ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย[1]	55,619	90.9%	91.3%	(0.4%)
พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้[2]	11,575	84.3%	85.4%	(1.1%)

หมายเหตุ: *1. พื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568*
2. พื้นที่ส่วนกลาง (ไม่รวมพื้นที่ป้ายโฆษณา) ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568

การบริหารจัดการพื้นที่เช่า

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 อัตราการเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย อยู่ที่ร้อยละ 90.9 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ ปรับตัวลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 84.3 เนื่องจากมีการจัดสรรและโยกย้ายพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางส่วนภายหลังการปรับปรุงพื้นที่โซน Digital และ Campus ชั้น 3 เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการปรับปรุงพื้นที่ (Major Renovation)

ทั้งนี้ ถ้าหากพิจารณา ณ สิ้นปี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่ของ ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย และ พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ จะอยู่ที่ ร้อยละ 94.3 และ 86.7 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2567	YoY (%)	ไตรมาส 3 ปี 2568	QoQ (%)	ปี 2568
รายได้รวม	**263.9**	**258.4**	**2.1%**	**252.8**	**4.4%**	**1,015.1**
รายได้ค่าเช่า	257.8	254.5	1.3%	248.0	3.9%	996.1
ดอกเบี้ยรับ	2.9	3.1	(7.9%)	3.3	(12.1%)	13.0
รายได้อื่น	3.3	0.8	288.8%	1.5	112.8%	5.9
ค่าใช้จ่ายรวม	**145.0**	**145.7**	**(0.5%)**	**134.0**	**8.2%**	**544.0**
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	17.2	24.1	(28.6%)	10.9	58.7%	50.5
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	29.6	27.1	9.3%	26.2	13.1%	108.2
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3.3	3.5	(6.6%)	3.4	(4.2%)	14.0
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.9	2.1	(59.4%)	0.9	(4.4%)	3.4
ต้นทุนทางการเงิน [1]	93.9	88.8	5.8%	92.6	1.4%	367.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**118.9**	**112.7**	**5.5%**	**118.8**	**0.1%**	**471.1**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(53.9)	16.4	(428.2%)	(12.0)	347.9%	(21.6)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**65.1**	**129.1**	**(49.6%)**	**106.8**	**(39.0%)**	**449.4**

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

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 263.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 257.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าเช่าพื้นที่ที่ปรับเพิ่มขึ้น ภายหลังจากที่การปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จ
- ดอกเบี้ยรับ 2.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ร้อยละ 12.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง
- รายได้อื่น 3.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 288.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ร้อยละ 112.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการริบเงินประกันของผู้เช่าที่ผิดสัญญาเช่า

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 145.0 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 0.5เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกัน ของปีก่อน แต่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.2 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 17.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมลดลง แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.7 จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายกิจกรรมทางการตลาดในช่วงเทศกาลปลายปี
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 29.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 3.3 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายอื่น 0.9 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลง ร้อยละ 59.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากช่วงปีก่อนมีค่าใช้จ่ายพิเศษจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนทางการเงิน 93.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจ่ายจริง ทั้งนี้ คำนวณจากภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 12 เดือน ซึ่งกองทรัสต์มีภาระผูกพันชำระตั้งแต่ปี 2570 - 2584 และรวมถึงกรณีการใช้สิทธิขยายระยะเวลาเช่าในช่วงปี 2585 - 2587

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 118.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงได้ดำเนินการแล้วเสร็จและกลับมาเปิดให้บริการ ส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้ตามปกติในไตรมาสนี้

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ณ ไตรมาส 4 ปี 2568 จะเท่ากับ 212.9 ล้านบาท

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

ไตรมาส 4 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 53.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากผลรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และหนี้สินจากสัญญาเช่า) หักลบด้วย ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้น จำนวน 116.7 ล้านบาท และนำไปเปรียบเทียบกับ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 11,484.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

1) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 4,772.0 ล้านบาท พิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) ซึ่งผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตรา 10.25%
2) มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,712.4 ล้านบาท ซึ่งพิจารณาจากสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16 ปี) และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ไตรมาส 4 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 65.1 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 118.9 ล้านบาท และ รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 53.9 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานประจำปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 1,015.1 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่า 996.1 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับ 13.0 ล้านบาท และ รายได้อื่น 5.9 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 544.0 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 50.5 ล้านบาทค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 108.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีและประกันภัย 14.0 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายอื่น 3.4 ล้านบาท และ ต้นทุนทางการเงิน 367.9 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 471.1 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 449.4 ล้านบาท โดยมีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 21.6 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนชำระแล้วของกองทุนรวม FUTUREPF

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

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

นโนบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FUTURERT

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

กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ครั้งที่ 5 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.122869 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสม
- อนุมัติการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1471 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วในครั้งนี้ เกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2568 และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่จ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่ชำระแล้ว รวมทั้งสิ้น 0.269969 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวม 143.0 ล้านบาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 11 มีนาคม 2569 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 25 มีนาคม 2569

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์รวม	**12,468.3**	**12,153.8**
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,484.4	11,295.5
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	942.0	818.8
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	38.2	32.1
สินทรัพย์อื่น	3.7	7.4
หนี้สินรวม	**7,228.8**	**6,741.6**
เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	126.8	34.8
เงินมัดจำค่าเช่า	362.6	357.1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,712.4	6,344.5
หนี้สินอื่น	27.0	5.2
สินทรัพย์สุทธิ	**5,239.5**	**5,412.2**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,174.4	5,283.1
กำไรสะสม	65.1	129.1
สินทรัพย์สุทธิ	**5,239.5**	**5,412.2**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	**9.8938**	**10.2201**

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 12,468.3 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,484.4 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,712.4 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 942.0 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 38.2 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 3.7 ล้านบาท

หนี้สินรวมมีจำนวน 7,228.8 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 126.8 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 362.6 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,712.4 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 27.0 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5,239.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 9.8938 บาทต่อหน่วย