

ส่วนที่ 4
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขที่ 8470
บริษัท	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	30,988,974
ลูกหนี้อื่น	1,153,450
สินทรัพย์อื่น	7,372,982
รวมสินทรัพย์	12,153,823,907
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,240,430
เจ้าหนี้อื่น	23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,344,466,407
หนี้สินอื่น	5,225,102
รวมหนี้สิน	6,741,580,643
สินทรัพย์สุทธิ	5,412,243,264
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5,283,110,283
กำไรสะสม	129,132,981
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2201
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	529,566,100

13.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่า	254,457,989
รายได้ดอกเบี้ย	3,118,011
รายได้อื่น	837,321
รวมรายได้	258,413,321
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,830,372
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,307,409
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	417,998
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	23,139,743
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	557,119
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	1,864,350
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	24,145,892
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	1,674,265
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,981,703
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284
รวมค่าใช้จ่าย	145,697,135
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	112,716,186
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	15,899,640
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	517,155
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	16,416,795
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	129,132,981

13.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	129,132,981
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(16,416,795)
ดอกเบี้ยรับ	(589,713)
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตัดจ่าย	(1,341,332)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	(277,900)
การซื้อเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(407,437,187)
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเพิ่มขึ้น	(600,743)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	10,405,915
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	4,299,372
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(3,223,054)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,232,217
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	16,835,023
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	2,397,326
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(2,240,737)
รับดอกเบี้ย	589,713
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(176,456,630)
การรับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวม	586,003,050
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	586,003,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	409,546,420
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา	409,546,420

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับงบแสดงผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ในรายงานนี้ เป็นผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นวันจัดตั้งกองทรัสต์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“FUTUREPF”) ในวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 จึงส่งผลให้กองทรัสต์เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป ดังนั้น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ จึงสามารถเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค สำหรับช่วงเวลา ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้

14.1.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 258.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 254.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าหลักมาจากพื้นที่ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยประมาณ 67% พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ประมาณ 31% และรายได้อื่น ๆ ประมาณ 2%
- ดอกเบี้ยรับ 3.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้อื่น 0.8 ล้านบาท ลดลง 39.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายการ (หน่วย บาท)	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 (FUTURERT)	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 (FUTUREPF)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	254,457,989	247,639,092 ⁽¹⁾	2.8%
ดอกเบี้ยรับ	3,118,011	3,031,427	2.9%
รายได้อื่น	837,321	1,388,112	(39.7%)
รวมรายได้	258,413,321	252,058,631	2.5%

หมายเหตุ: (1) ตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 กำหนดให้ต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าส่งผลให้รายได้ค่าเช่า ที่ปรากฏในงบการเงิน ประจำไตรมาส 4 ปี 2566 ของกองทุนรวม FUTUREPF ต่ำกว่าที่ได้รับจริง จำนวน 7.8 ล้านบาท ดังนั้น รายได้ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง จะเท่ากับ 255.5 ล้านบาท

14.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 145.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 24.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับปรุงสภาพลักษณะบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 27.3 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย คิดเป็น 1.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย 3.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากค่าภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากประกาศลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดไปเมื่อปี 2566
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 2.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 288.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- ต้นทุนทางการเงิน 88.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี (ระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 – 31 ธันวาคม 2587) ส่งผลให้มีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น โดยต้นทุนทางการเงินดังกล่าวถูกรับรู้ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง

รายการ (หน่วย : บาท)	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 (FUTURERT)	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 (FUTUREPF)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	24,145,892	13,992,120	72.6%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	27,600,905	27,741,034	(0.5%)
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	3,538,615	2,612,854	35.4%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,981,703	505,081	292.4%
ต้นทุนทางการเงิน	88,778,284	66,912,957	32.7%
รวมค่าใช้จ่าย	146,045,398	111,764,047	30.7%

14.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 112.7 ล้านบาท ลดลง 19.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิ ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 201.5 ล้านบาท และ ไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 215.04 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ถ้าหากไม่พิจารณาถึงผลกระทบจากมาตรฐานทางการเงิน TFRS16 กำไรจากการลงทุนสุทธิ ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 201.5 ล้านบาท และ ไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 215.04 ล้านบาท ตามลำดับ

14.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 12,153.8 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,295.5 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,344.5 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 818.8 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ จำนวน 31.0 ล้านบาท และ ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์อื่น จำนวน 8.5 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	30,988,974
ลูกหนี้อื่น	1,153,450
สินทรัพย์อื่น	7,372,982
รวมสินทรัพย์	12,153,823,907

14.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมมี จำนวน 6,741.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 34.8 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 357.1 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,344.5 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 5.2 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,240,430
เจ้าหนี้อื่น	23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,344,466,407
หนี้สินอื่น	5,225,102
รวมหนี้สิน	6,741,580,643

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,412.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.2201 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,283,110,283
กำไรสะสม	129,132,981
สินทรัพย์สุทธิ	5,412,243,264
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2201
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	529,566,100

14.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 409.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 176.47 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 586.00 ล้านบาท มาจากการการรับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวม

รายการ (หน่วย : บาท)	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(176,456,630)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	586,003,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	409,546,420
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา	409,546,420

14.4 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

โปรดดูรายละเอียดภายใน ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อที่ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย

Krungh Thai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449