



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

"FUTUREPF"

สำหรับ ไตรมาส 1 ปี 2559

ข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	ไตรมาสที่ 1 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง QOQ
รายได้ค่าเช่า	236.5	235.8	0.3	241.6	(2)
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	2.7	3.8	(30)	3.4	(23)
รายได้รวม	239.2	239.6	(0.2)	245.1	(2)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	19.3	20.7	(7)	25.3	(24)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	22.7	23.8	(5)	23.5	(4)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	8.7	9.5	(8)	8.9	(2)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	50.7	54.0	(6)	57.7	(12)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	188.5	185.6	2	187.4	0.6
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	17.9	30.5	(41)	6.6	169
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	206.4	216.2	(5)	194.0	6
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร*	188.5	185.7	2	187.4	0.6
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	170.5	167.3	2	170.5	0
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.322	0.316	2	0.322	0
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	79%	77%	2	76%	3
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	71%	70%	1	70%	1

*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยัง
 ไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน



คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2559 กองทุนฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 239.2 ล้านบาท ลดลง 0.4 ล้านบาทหรือ 0.2% จากไตรมาส 1 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า ลดลง 3.4 ล้านบาท หรือ 2% โดยหลักเกิดจากค่าเช่าที่เรียกเก็บจากส่วนแบ่งรายได้ร้านค้า ลดลง และการให้ส่วนลดค่าเช่าในช่วงที่ร้านค้าปิดปรับปรุง
2. รายได้จากสื่อโฆษณาและบริการอื่นๆ ลดลง 0.7 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากสัญญาเช่าพื้นที่สื่อโฆษณารายใหญ่ รายหนึ่งครบอายุสัญญา
3. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 3.8 ล้านบาท หรือ 5% โดยหลักเกิดจากการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ประมาณ 4%
4. รายได้จากค่าภาษีโรงเรือน เพิ่มขึ้น 1.0 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้รวมลดลง 5.9 ล้านบาท หรือ 2% โดยหลักมาจากรายได้จากพื้นที่เช่าลดลง ตามสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2559 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 50.7 ล้านบาท ลดลง 3.3 ล้านบาท หรือ 6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่าปรับปรุงพื้นที่ขายลดลง
2. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของค่าคอมมิชชั่นจากสัญญาเช่าที่หมดอายุในปีนี้น้อยกว่าปีที่ผ่านมา
3. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 0.9 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2558 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวม ลดลง 7.0 ล้านบาท หรือ 12% โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลง

รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ในไตรมาส 1 ปี 2559 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 188.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาทหรือ 2% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2558 กองทุนฯ จึงมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพิ่มขึ้น 2% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยกองทุนฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 1 ปี 2559 เท่ากับ 170.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.45% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.322 บาทต่อหน่วย



เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 1.1 ล้านบาทหรือ 0.6% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลงมากกว่ารายได้รวม ดังนั้นกองทุนฯ จึงจ่ายเงินปันผลต่อหน่วยที่ 0.322 บาทต่อหน่วย เท่ากับไตรมาสก่อน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 1 ปี 2559 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่เพิ่มขึ้น 20.0 ล้านบาทจากไตรมาส 4 ปี 2558 มูลค่า 6,985.0 ล้านบาท เป็น 7,005.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 2.1 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 17.9 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2559 เท่ากับ 79% เพิ่มขึ้น 2% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 71% เพิ่มขึ้น 1% ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลงตามสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2558 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเท่ากับ 79% เพิ่มขึ้น 3% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 71% เพิ่มขึ้น 1% โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2559	31 ธ.ค. 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,005.0	6,985.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	467.3	467.9
สินทรัพย์อื่น	67.6	69.5
รวมสินทรัพย์	7,539.9	7,522.3
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	331.9	330.4
หนี้สินอื่น	488.9	508.8
รวมหนี้สิน	820.8	839.2
สินทรัพย์สุทธิ	6,719.1	6,683.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,085.9	1,050.0
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	12.6878	12.6200



การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทุนฯ มีสินทรัพย์รวม 7,539.9 ล้านบาท และหนี้สินรวม 820.8 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,719.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.6878 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.6200 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน

(นายสุทธิพงษ์ พิ้วพันธ์ประเสริฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่ 13 พฤษภาคม 2559