

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2559

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2559	ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 3 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	974.7	924.5	5	254.0	241.6	5	245.2	4
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	12.7	16.6	(23)	3.2	3.4	(6)	3.8	(16)
รวมรายได้	987.4	941.1	5	257.2	245.1	5	249.0	3
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	76.9	79.5	(3)	19.5	25.3	(23)	16.6	17
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	96.4	93.5	3	23.3	23.5	(1)	23.8	(2)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	33.6	37.2	(10)	8.1	8.9	(9)	8.2	(1)
รวมค่าใช้จ่าย	206.9	210.3	(2)	50.9	57.7	(12)	48.7	5
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	780.5	730.9	7	206.3	187.4	10	200.3	3
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-3.6	87.7	(104)	-29.1	6.6	(538)	3.0	(1,067)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	777.0	818.5	(5)	177.1	194.0	(9)	203.3	(13)
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร *	777.0	730.9	6	177.1	187.4	(5)	200.3	(12)
เงินปันส่วนแก่กำไร	704.3	660.9	7	185.9	170.5	9	180.6	3
เงินปันส่วนแก่กำไรต่อหน่วย (บาท)	1.330	1.248	7	0.351	0.322	9	0.341	3
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	79%	78%	1	80%	76%	4	80%	(0)
อัตราส่วนเงินปันส่วนแก่กำไรต่อรายได้รวม	71%	70%	1	72%	70%	2	73%	(1)

*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร ค่าคำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2559

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมเท่ากับ 257.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.1 ล้านบาทหรือ 5% จากไตรมาส 4 ปี 2558 เป็นผลมาจาก รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 8.6 ล้านบาท หรือ 5% โดยหลักเกิดจากการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 1% และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น จาก 95% เป็น 99%

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 8.2 ล้านบาท หรือ 3% โดยหลักมาจากรายได้จากพื้นที่เช่าจากอัตราการเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

ผลการดำเนินงานในปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมเท่ากับ 987.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.3 ล้านบาทหรือ 5% จากปี 2558 เป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มขึ้น 25.2 ล้านบาท หรือ 9% โดยหลักเกิดจากการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 2% และจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก 83% เป็น 84%
2. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 24.1 ล้านบาท หรือ 4% นอกจากนี้ในปี 2559 มีการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 2% และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น จาก 94% เป็น 95%

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 50.9 ล้านบาท ลดลง 6.8 ล้านบาท หรือ 12% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 5.8 ล้านบาท หรือ 23% เกิดจากค่าใช้จ่ายการตลาดที่ลดลงจากการยกเลิกจัดกิจกรรมในช่วงเดือน ต.ค.- ธ.ค. จำนวน 3 งาน ได้แก่งาน Halloween , งาน Countdown และงานคริสต์มาส&ปีใหม่ เพื่อถวายเป็นความอาลัยแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช
2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ลดลง 0.8 ล้านบาท หรือ 9% โดยหลักเกิดจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาท หรือ 5% ผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนค่าภาษีโรงเรือนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

ผลการดำเนินงานในปี 2559 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 206.9 ลดลง 3.4 ล้านบาทหรือ 2% จากปี 2558 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2559

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 206.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.9 ล้านบาทหรือ 10% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2558 เป็นผลมากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลง โดยในไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนประกาศจ่ายเงินปันผล เท่ากับ 185.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินปันผลเท่ากับ 0.351 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.322 บาทต่อหน่วยในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 5.9 ล้านบาทหรือ 3% ซึ่งเป็นผลจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

ปี 2559 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 780.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.6 ล้านบาทหรือ 7% เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลง กองทุนมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยกองทุนประกาศจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในปี 2559 เท่ากับ 704.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.65% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร หรือคิดเป็นเงินปันผลเท่ากับ 1.330 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 1.248 บาทต่อหน่วยในปีก่อนหน้า

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 4 ปี 2559 มีการปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลดลง 23.0 ล้านบาท จากไตรมาส 3 ปี 2559 เนื่องจากปรับสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนให้สอดคล้องกับธุรกิจในปัจจุบันและมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 6.1 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนจึงรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 29.1 ล้านบาท

ปี 2559 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท จากมูลค่า 6,985 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2558 เป็น 6,991 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2559 และมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 9.6 ล้านบาท ดังนั้นกองทุนฯ จึงรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเท่ากับ 3.6 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

ในไตรมาส 4 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเท่ากับ 80% เพิ่มขึ้นจาก 76% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 72% เพิ่มขึ้นจาก 70% ในไตรมาสเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม 80% เท่ากับไตรมาสก่อน และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม ลดลง 1%

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมและอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม ในปี 2559 เพิ่มขึ้น 1% เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากผลประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2559

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธ.ค. 59	ณ 31 ธ.ค. 58
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,991.0	6,985.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	410.5	467.9
สินทรัพย์อื่น	58.5	69.5
รวมสินทรัพย์	7,460.0	7,522.3
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	343.3	330.4
เงินกู้ยืม	270.0	420.0
หนี้สินอื่น	75.6	88.8
รวมหนี้สิน	688.8	839.2
สินทรัพย์สุทธิ	6,771.2	6,683.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,138.0	1,050.0
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	12.7862	12.6200

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,460.0 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 6,991.0 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 410.5 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวม 688.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 กองทุนมีหนี้สินรวมลดลงจาก 839.2 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งเป็นผลจากในปี 2559 กองทุนได้ชำระคืนเงินกู้ยืมรวม 150 ล้านบาท

ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,771.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.7862 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.6200 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2558