



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

“FUTUREPF”

สำหรับ ไตรมาส 2 ปี 2558

ข้อมูลทางการเงิน
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	ไตรมาสที่ 2 ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 1 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง QOQ
รายได้ค่าเช่า	228.5	226.4	1	235.8	(3)
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	4.3	3.9	10	3.8	12
รายได้รวม	232.8	230.3	1	239.6	(3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	18.7	20.2	(7)	20.7	(9)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	23.7	20.0	18	23.8	(0.4)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	9.6	10.2	(6)	9.5	2
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	52.1	50.4	3	54.0	(3)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	180.7	179.9	0.4	185.6	(3)
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	4.3	1.0	344	30.5	(86)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	185.0	180.9	2	216.2	(14)

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร*	180.7	179.7	0.4	185.7	(3)
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	163.1	162.0	1	167.3	(3)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.308	0.306	1	0.316	(3)

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	78%	78%	-	77%	1
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	70%	70%	-	70%	-

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน



คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2558 กองทุนมีรายได้รวมเท่ากับ 232.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.5 ล้านบาทหรือ 1% จากไตรมาส 2 ปี 2557 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า ลดลง 2.6 ล้านบาท หรือ 2% เนื่องจากการปิดพื้นที่ 3,351 ตร.ม. (กระทบพื้นที่ขาย 1,936 ตร.ม.) ระหว่างวันที่ 16 มี.ค.- 18 มิ.ย. 2558 เพื่อปรับปรุงโซนแฟชัน ชั้น 3
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มขึ้น 0.8 ล้านบาท หรือ 1% มาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า
3. รายได้จากสื่อโฆษณาและบริการอื่น เพิ่มขึ้น 2.3 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากรายได้จากบริการอื่นเพิ่มขึ้น ได้แก่ รายได้จากกาให้บริการพื้นที่ชั่วคราวแก่ผู้เช่าโซนแฟชัน ชั้น 3 และผู้เช่าโซน Take Home ชั้น B ซึ่งอยู่ระหว่างรอปรับปรุงพื้นที่
4. รายได้จากค่าภาษีโรงเรือน เพิ่มขึ้น 1.6 ล้านบาท
5. รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.3 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2558 กองทุนมีรายได้รวมลดลง 6.8 ล้านบาท หรือ 3% โดยสาเหตุหลักเป็นผลจากรายได้จากพื้นที่เช่าลดลงเนื่องจากการปรับปรุงโซนแฟชัน ชั้น 3 และรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางลดลงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ลดลง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 52.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7 ล้านบาทหรือ 3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลง
2. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 3.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าคอมมิชชันจากสัญญาเช่าที่หมดอายุในปีนี้อย่างมากกว่าปีที่ผ่านมา
3. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 0.6 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2558 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม ลดลง 1.9 ล้านบาท หรือ 3% โดยสาเหตุหลักมาจากค่าปรับปรุงพื้นที่ขายที่ลดลง



รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ในไตรมาส 2 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 180.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.8 ล้านบาทหรือ 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 กองทุนฯ จึงมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยกองทุนฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 2 ปี 2558 เท่ากับ 163.1 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.28% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.308 บาทต่อหน่วย

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 5.0 ล้านบาทหรือ 3% โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้รวมที่ลดลง 6.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง 1.9 ล้านบาท ส่งผลให้เงินปันผลต่อหน่วยลดลงจาก 0.316 บาทต่อหน่วย เป็น 0.308 บาทต่อหน่วย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 2 ปี 2558 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่เพิ่มขึ้น 21.0 ล้านบาทจากไตรมาส 1 ปี 2558 มูลค่า 6,854.0 ล้านบาท เป็น 6,875.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 16.7 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 4.3 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2558 เท่ากับ 78% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 70% เท่ากับไตรมาส 2 ปี 2557 ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นตามสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2558 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% (จาก 77% เป็น 78%) และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากัน เท่ากับ 70% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง



งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2558	30 มิ.ย. 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,854.0	6,875.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	521.6	507.5
สินทรัพย์อื่น	56.6	50.4
รวมสินทรัพย์	7,432.2	7,432.9
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	322.0	318.4
หนี้สินอื่น	539.0	525.7
รวมหนี้สิน	861.1	844.1
สินทรัพย์สุทธิ	6,571.1	6,588.8
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	938.0	955.6
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	12.4085	12.4418

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 กองทุนฯ มีสินทรัพย์รวม 7,432.9 ล้านบาท และหนี้สินรวม 844.1 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 6,588.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.4418 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.4085 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน


(นายสุทธิพงศ์ พัวพันธ์ประเสริฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่ 14 สิงหาคม 2558