

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2559

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2559	ไตรมาสที่ 3 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	245.2	218.6	12	239.0	3
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	3.8	5.1	(25)	3.0	27
รวมรายได้	249.0	223.7	11	242.1	3
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	16.6	15.0	11	21.5	(23)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23.8	22.5	6	26.6	(11)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	8.2	9.0	(8)	8.5	(3)
รวมค่าใช้จ่าย	48.7	46.5	5	56.6	(14)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	200.3	177.2	13	185.4	8
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	3.0	46.2	(93)	4.7	(36)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	203.3	223.4	(9)	190.1	7

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร *	200.3	177.2	13	185.4	8
เงินปันส่วนแก่กำไร	180.6	159.9	13	167.3	8
เงินปันส่วนแก่กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.341	0.302	13	0.316	8

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	80%	79%	1	77%	3
อัตราส่วนเงินปันส่วนแก่กำไรต่อรายได้รวม	73%	72%	1	69%	4

*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร ค่าคำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2559

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมเท่ากับ 249.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.3 ล้านบาทหรือ 11% จากไตรมาส 3 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 14.6 ล้านบาท หรือ 10% โดยหลักเกิดจากการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 8% และอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น จาก 94% เป็น 95%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 11.8 ล้านบาท หรือ 19% โดยหลักเกิดจากอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น จาก 76% เป็น 85% และการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 2%

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 6.9 ล้านบาท หรือ 3% โดยหลักมาจากรายได้จากพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นตามสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 3 ปี 2559 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 48.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาท หรือ 5% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1.6 ล้านบาท หรือ 11% เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนที่เพิ่มขึ้น
2. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1.3 ล้านบาท หรือ 6% ซึ่งเกิดจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม ลดลง 8.0 ล้านบาท หรือ 14% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหารที่ลดลง รวมทั้งค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2559

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2559 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 200.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.2 ล้านบาทหรือ 13% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น โดยกองทุนประกาศจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2559 เท่ากับ 180.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.14% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร โดยคิดเป็นเงินปันผลเท่ากับ 0.341 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.302 บาทต่อหน่วยในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 14.9 ล้านบาทหรือ 8% จึงส่งผลให้ในไตรมาสนี้กองทุนประกาศจ่ายเงินปันผลเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2559 มีการปรับเพิ่มมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นประมาณ 4.0 ล้านบาท จากไตรมาส 2 ปี 2559 อย่างไรก็ตามมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 1.0 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนจึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 3.0 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

ในไตรมาส 3 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม เท่ากับ 80% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 73% เพิ่มขึ้นจาก 71% ในไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม เพิ่มขึ้นเป็น 80% จาก 77% ในไตรมาสก่อนหน้า และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม เพิ่มขึ้น 4% โดยเป็นผลมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2559

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 30 ก.ย. 59	ณ 30 มิ.ย. 59
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,014.0	7,010.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	487.2	484.7
สินทรัพย์อื่น	48.5	52.3
รวมสินทรัพย์	7,549.7	7,547.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	338.0	329.7
เงินกู้ยืม	375.0	390.0
หนี้สินอื่น	62.2	88.6
รวมหนี้สิน	775.1	808.4
สินทรัพย์สุทธิ	6,774.6	6,738.6
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,141.5	1,105.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	12.7927	12.7247

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,549.7 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 7,014.0 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 487.2 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวม 775.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืม

ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,774.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.7927 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.7247 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน