

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560	ไตรมาสที่ 3 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	253.0	245.2	3	256.1	(1)
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	3.9	3.8	2	1.9	104
รวมรายได้	256.9	249.0	3	258.0	(0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	18.9	16.6	14	21.8	(13)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	25.6	23.8	8	20.9	23
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	5.6	8.2	(32)	6.5	(13)
รวมค่าใช้จ่าย	50.2	48.7	3	49.2	2
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	206.7	200.3	3	208.7	(1)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	3.0	3.0	(2)	5.2	(43)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209.7	203.3	3	213.9	(2)

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร *	206.7	200.3	3	208.7	(1)
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	186.4	180.6	3	188.0	(1)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.352	0.341	3	0.355	(1)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	80%	80%	0	81%	(1)
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	73%	73%	0	73%	(0)

*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดเงินลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2560 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 256.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9 ล้านบาท หรือ 3% จากไตรมาส 3 ปี 2559 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 4.6 ล้านบาท หรือ 3% ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 95% เป็น 97%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 2.7 ล้านบาท หรือ 4% เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 85% เป็น 86%

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 กองทุนฯมีรายได้รวมลดลง 1.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยจากพื้นที่ส่วนกลางลดลงจาก 87% เป็น 86%

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 3 ปี 2560 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 50.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท หรือ 3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 1.8 ล้านบาท หรือ 8% ซึ่งเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น
2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ลดลง 2.6 ล้านบาท หรือ 32% ซึ่งเป็นผลจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 2.3 ล้านบาท หรือ 14% ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 0.9 ล้านบาท หรือ 2% โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าคอมมิชชันที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่าเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 206.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.4 ล้านบาทหรือ 3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 โดยในไตรมาสนี้ กองทุนฯประกาศจ่ายเงินปันผล เท่ากับ 186.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินปันผลเท่ากับ 0.352 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.341 บาทต่อหน่วยในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 กองทุนฯมีรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 2.0 ล้านบาทหรือ 1% ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางที่ลดลงในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีการปรับเพิ่มมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 4.0 ล้านบาทจากไตรมาส 2 ปี 2560 อย่างไรก็ตามเนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 1.0 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 3.0 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

ในไตรมาส 3 ปี 2560 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเป็น 80% เท่ากับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเป็น 73% เท่ากับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมลดลง 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากันกับไตรมาส

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 30 ก.ย. 60	ณ 30 มิ.ย. 60
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,005.0	7,001.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	314.2	329.6
สินทรัพย์อื่น	51.3	49.2
รวมสินทรัพย์	7,370.5	7,379.9
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	342.4	341.2
เงินกู้ยืม	115.0	130.0
หนี้สินอื่น	68.4	85.6
รวมหนี้สิน	525.8	556.8
สินทรัพย์สุทธิ	6,844.7	6,823.0
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,211.5	1,189.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	12.9251	12.8841

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,370.5 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 7,005.0 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 314.2 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวม 525.8 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืมจากธนาคาร ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,844.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.9251 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.8841 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาสก่อนหน้า