



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คำอธิบายและวิเคราะห์ทั้งงบการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

"FUTUREPF"

สำหรับ ไตรมาส 4 และปี 2558

ข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2558	ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	ไตรมาสที่ 4 ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 3 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง QOQ
รายได้ค่าเช่า	924.5	923.7	0.1	241.6	235.7	3	218.6	11
ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น	16.6	20.9	(21)	3.4	5.0	(31)	5.1	(32)
รายได้รวม	941.1	944.6	(0.4)	245.1	240.7	2	223.7	10
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	79.5	87.2	(9)	25.3	27.5	(8)	15.0	68
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	93.5	84.6	11	23.5	21.4	10	22.5	5
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	37.2	40.0	(7)	8.9	9.8	(9)	9.0	(1)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	210.3	211.8	(0.7)	57.7	58.7	(2)	46.5	24
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	730.9	732.8	(0.3)	187.4	182.0	3	177.2	6
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	87.7	64.4	36	6.6	2.4	180	46.2	(86)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	818.5	797.2	3	194.0	184.4	5	223.4	(13)
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	730.9	732.8	(0.3)	187.4	182.0	3	177.1	6
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	660.9	660.9	0	170.5	164.2	4	159.9	7
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.248	1.248	0	0.322	0.310	4	0.302	7
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	78%	78%	0	76%	76%	0	79%	(3)
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	70%	70%	0	70%	68%	2	72%	(2)

*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน



คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 4 ปี 2558 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 245.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.4 ล้านบาทหรือ 2% จากไตรมาส 4 ปี 2557 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 1.3 ล้านบาท หรือ 1% เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มขึ้น 3.9 ล้านบาท หรือ 5% ซึ่งมาจากรายได้ส่วนเพิ่มหลังจากการปรับปรุงพื้นที่ ชั้น 3 โซน Digital

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 กองทุนฯมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 21.4 ล้านบาท หรือ 10% โดยเป็นผลมาจากรายได้จากพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น 12.0 ล้านบาท เนื่องจากร้านค้าที่อยู่ในพื้นที่โซนเซ็นทรัลเริ่มทยอยเข้าตกแต่งร้านค้าและเปิดดำเนินการ หลังจากการเปิดห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลในวันที่ 1 ต.ค.2558 (โดยในไตรมาสก่อนมีการให้ส่วนลดค่าเช่ากับร้านค้าที่ได้รับผลกระทบในช่วงระหว่างการปิดปรับปรุงพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าดังกล่าวข้างต้น) ประกอบกับรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 11.4 ล้านบาทจากการเปิดโซนใหม่ (Dessert Street) หลังจากปิดปรับปรุงในไตรมาสก่อน

ผลการดำเนินงานในปี 2558 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 941.1 ล้านบาทลดลง 3.5 ล้านบาทหรือ 0.4% จากปี 2557 เป็นผลมาจากรายได้จากพื้นที่เช่าลดลง โดยเกิดจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล รวมระยะเวลา 5 เดือน ในระหว่างวันที่ 20 เม.ย. – 30 ก.ย.2558 ซึ่งจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อโดยตรงทำให้จำนวนลูกค้ารวมถึงยอดขายของร้านค้าในบริเวณใกล้เคียงกับโซนเซ็นทรัลลดลง จึงมีการลดค่าเช่า 5.0 ล้านบาท เพื่อช่วยเหลือร้านค้าในบริเวณดังกล่าว ประกอบกับการชลอการเปิดดำเนินการของร้านค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงโซนเซ็นทรัลเพื่อรอการเปิดห้างสรรพสินค้าดังกล่าว อีกทั้งในระหว่างปี มีโครงการปรับปรุงพื้นที่ 3 โซน เพื่อปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัยเพื่อรองรับลูกค้าในอนาคต โดยมีการปิดปรับปรุงพื้นที่ 3,350 ตร.ม. ในโซนแฟชั่นและ 1,480 ตร.ม. ในโซนดิจิตอลชั้น 3 รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้น B ผังโรบินสัน 2,780 ตร.ม. (Dessert Street) ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของร้านค้าในช่วงระหว่างการที่มีการปิดปรับปรุงโซนดังกล่าว



ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 57.7 ล้านบาท ลดลง 1.0 ล้านบาทหรือ 2% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2557 โดยเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 2.2 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลง
2. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชั่นเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าที่หมดอายุในปีที่ผ่านมาและจากสัญญาเช่าลูกค้าใหม่จากการปรับปรุงไซน
3. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 0.9 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 11.2 ล้านบาท หรือ 24% มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 10.2 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีการปรับการบันทึกราคาใช้จ่ายภาษีโรงเรือนที่จ่ายจริงน้อยกว่าที่ประมาณการไว้

ผลการดำเนินงานในปี 2558 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 210.3 ลดลง 1.6 ล้านบาทหรือ 0.7% จากปี 2557 เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลง

รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ไตรมาส 4 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 187.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.4 ล้านบาทหรือ 3% เมื่อเทียบกับไตรเดือนเดียวกันของปีก่อน กองทุนฯจึงมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรเดือนเดียวกันของปีก่อน โดยกองทุนฯประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 4 ปี 2558 เท่ากับ 170.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 91.00% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.322 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 0.012 บาทต่อหน่วย

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 กองทุนฯมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 10.2 ล้านบาทหรือ 6% โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้รวมเพิ่มขึ้น 21.4 ล้านบาทตามสาเหตุที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ส่งผลให้เงินปันผลต่อหน่วยเพิ่มขึ้นจาก 0.302 บาทต่อหน่วย เป็น 0.322 บาทต่อหน่วย

ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 730.9 ล้านบาท ลดลง 2.0 ล้านบาทหรือ 0.3% เมื่อเทียบกับปี 2557 ในขณะที่กองทุนฯ มีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ ลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยกองทุนฯประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2558 เท่ากับ 660.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.43% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 1.248 บาทต่อหน่วย เท่ากันกับปีก่อน



กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 4 ปี 2558 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท จากไตรมาส 3 ปี 2558 มูลค่า 6,955.0 ล้านบาท เป็น 6,985.0 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2558 และมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์ และพื้นที่เช่า 23.4 ล้านบาท ดังนั้นกองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเท่ากับ 6.6 ล้านบาท

ในปี 2558 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 165 ล้านบาท จากมูลค่า 6,820.0 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2557 เป็น 6,985.0 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2558 และมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 77.3 ล้านบาท ดังนั้นกองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเท่ากับ 87.7 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในไตรมาส 4 ปี 2558 และปี 2557 เท่ากับ 76% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% จาก 68% เป็น 70% ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงตามสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ลดลง 3% จาก 79% เป็น 76% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมลดลง 2% จาก 72% เป็น 70% โดยหลักเป็นผลมาจากในไตรมาส 3 ปี 2558 มีการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมใน ปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 78% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้ในปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 70%



งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2557
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,985.0	6,820.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	467.9	527.6
สินทรัพย์อื่น	69.5	48.5
รวมสินทรัพย์	7,522.3	7,396.1
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	330.4	319.1
หนี้สินอื่น	508.8	557.9
รวมหนี้สิน	839.2	877.0
สินทรัพย์สุทธิ	6,683.1	6,519.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,050.0	885.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	12.6200	12.3103

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,522.3 ล้านบาทและหนี้สินรวม 839.2 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 6,683.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.6200 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3103 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2557

(นายสุทธิพงศ์ พิ้วพันธ์ประเสริฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2559