



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คำอธิบายและวิเคราะห์ทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

"FUTUREPF"

สำหรับ ไตรมาส 1 ปี 2558

ข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2558	ไตรมาสที่ 1 ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 4 ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง QOQ
รายได้ค่าเช่า	235.8	228.2	3	235.7	0
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	3.8	5.2	(27)	5.0	(24)
รายได้รวม	239.6	233.4	3	240.7	(0.4)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	20.7	20.6	0.3	27.5	(25)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	23.8	23.1	3	21.4	11
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	9.5	10.0	(5)	9.8	(4)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	54.0	53.7	0.5	58.7	(8)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	185.6	179.7	3	182.0	2
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	30.5	31.0	(2)	2.4	1184
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	216.2	210.7	3	184.4	17
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร*	185.7	179.7	3	182.0	2
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	167.3	162.0	3	164.2	2
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.316	0.306	3	0.310	2
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	77%	77%	0	76%	1
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	70%	69%	1	68%	2

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน



คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 239.6 เพิ่มขึ้น 6.2 ล้านบาทหรือ 3% จากไตรมาส 1 ปี 2557 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มขึ้น 4.7 ล้านบาท หรือ 7% โดยรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นมาจากอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจาก 85% เป็น 86% และมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 4%
2. รายได้จากสื่อโฆษณาและบริการอื่น เพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากรายได้จากการขายพื้นที่สื่อโฆษณาที่เพิ่มขึ้น
3. รายได้จากค่าภาษีโรงเรือน เพิ่มขึ้น 2.0 ล้านบาท
4. รายได้อื่นๆ ลดลง 1.5 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากรายได้จากการสนับสนุนกิจกรรมจากผู้สนับสนุนกิจกรรมลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2557 กองทุนฯ มีรายได้รวมลดลง 1.1 ล้านบาท หรือ 0.4% โดยสาเหตุหลักเป็นผลจากรายได้อื่นๆ ลดลง เนื่องจากรายได้จากการสนับสนุนกิจกรรมจากผู้สนับสนุนกิจกรรมลดลง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 54.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3 ล้านบาทหรือ 0.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.1 ล้านบาท
2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกองทุนฯ ในไตรมาส 1 ปี 2558
3. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 0.6 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2557 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวม ลดลง 4.7 ล้านบาท หรือ 8% โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลง

รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ในไตรมาส 1 ปี 2558 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 185.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาทหรือ 3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557 กองทุนฯ จึงมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยกองทุนฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 1 ปี 2558 เท่ากับ 167.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.12% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.316 บาทต่อหน่วย



เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2557 กองทุนฯมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 3.6 ล้านบาทหรือ 2% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง 4.7 ล้านบาท ส่งผลให้เงินปันผลต่อหน่วยเพิ่มขึ้นจาก 0.310 บาทต่อหน่วย เป็น 0.316 บาทต่อหน่วย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 1 ปี 2558 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่เพิ่มขึ้น 34.0 ล้านบาทจากไตรมาส 4 ปี 2557 มูลค่า 6,820.0 ล้านบาท เป็น 6,854.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 3.5 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 30.5 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2558 เท่ากับ 77% เท่ากับไตรมาส 1 ปี 2557 และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% (จาก 69% เป็น 70%) ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นตามสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2557 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% (จาก 76% เป็น 77%) และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% (จาก 68% เป็น 70%) โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง



งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2557	31 มี.ค. 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,820.0	6,854.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	527.6	521.6
สินทรัพย์อื่น	48.5	56.6
รวมสินทรัพย์	7,396.1	7,432.2
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	319.1	322.0
หนี้สินอื่น	557.9	539.0
รวมหนี้สิน	877.0	861.1
สินทรัพย์สุทธิ	6,519.1	6,571.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	885.9	938.0
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	12.3103	12.4085

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทุนฯ มีสินทรัพย์รวม 7,432.2 ล้านบาท และหนี้สินรวม 861.1 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,571.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.4085 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3103 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

(นายสุทธิพงษ์ ทั่วพันธ์ประเสริฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่ 15 พฤษภาคม 2558