

# กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

## คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2560	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	255.0	236.5	8	254.0	0
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	2.1	2.7	(21)	3.2	(35)
<b>รวมรายได้</b>	<b>257.1</b>	<b>239.2</b>	<b>7</b>	<b>257.2</b>	<b>(0)</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	17.7	19.3	(8)	19.5	(9)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	22.2	22.7	(2)	23.3	(5)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	7.0	8.7	(20)	8.1	(15)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>46.8</b>	<b>50.7</b>	<b>(8)</b>	<b>50.9</b>	<b>(8)</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>210.2</b>	<b>188.5</b>	<b>12</b>	<b>206.3</b>	<b>2</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	3.2	17.9	(82)	(29.1)	(111)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>213.4</b>	<b>206.4</b>	<b>3</b>	<b>177.1</b>	<b>20</b>

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร *	210.2	188.5	12	177.1	19
เงินปันส่วนแก่กำไร	189.6	170.5	11	185.9	2
เงินปันส่วนแก่กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.358	0.322	11	0.351	2

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	82%	79%	3	80%	2
อัตราส่วนเงินปันส่วนแก่กำไรต่อรายได้รวม	74%	71%	2	72%	1

\*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

---

### รายได้

ในไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนมีรายได้รวมเท่ากับ 257.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.9 ล้านบาทหรือ 7% จากไตรมาส 1 ปี 2559 โดยเป็นสาเหตุหลักมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 15.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10% ซึ่งเป็นผลจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 7% และอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 3%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 1.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 2% เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 1%

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมลดลงเล็กน้อย 0.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นที่ลดลง

### ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 46.8 ล้านบาท ลดลง 3.8 ล้านบาท หรือ 8% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.6 ล้านบาท หรือ 8% เกิดจากค่าใช้จ่ายการตลาดที่ลดลงจากการยกเลิกการจัดงานกาชาด
2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ลดลง 1.8 ล้านบาท หรือ 20% โดยหลักเกิดจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม ลดลง 4.1 ล้านบาท หรือ 8% โดยหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด และดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 210.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.7 ล้านบาทหรือ 12% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลง โดยในไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนประกาศจ่ายเงินปันผล เท่ากับ 189.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินปันผลเท่ากับ 0.358 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.322 บาทต่อหน่วยในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 4.0 ล้านบาทหรือ 2% ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

---

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 1 ปี 2560 มีการปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 4.0 ล้านบาท จากไตรมาส 4 ปี 2559 โดยเป็นการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 0.8 ล้านบาท และกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน 3.2 ล้านบาท

### ความสามารถในการทำกำไร

ในไตรมาส 1 ปี 2560 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นเป็น 82% จาก 79% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมก็เพิ่มขึ้นเป็น 74% จาก 71% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมและอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม ก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

### งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 มี.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,995.0	6,991.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	413.2	410.5
สินทรัพย์อื่น	57.5	58.5
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,465.7</b>	<b>7,460.0</b>
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	342.4	343.3
เงินกู้ยืม	255.0	270.0
หนี้สินอื่น	69.6	75.6
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>667.0</b>	<b>688.8</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,798.7</b>	<b>6,771.2</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,165.5	1,138.0
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>12.8382</b>	<b>12.7862</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,465.7 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 6,995.0 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 413.2 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวม 667.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืม ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,798.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.8382 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.7862 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2559