

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2559

### คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	239.0	228.5	5	236.5	1
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	3.0	4.3	(30)	2.7	13
<b>รวมรายได้</b>	<b>242.1</b>	<b>232.8</b>	<b>4</b>	<b>239.2</b>	<b>1</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.5	18.7	15	19.3	12
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	26.6	23.7	12	22.7	17
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	8.5	9.6	(11)	8.7	(2)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>56.6</b>	<b>52.1</b>	<b>9</b>	<b>50.7</b>	<b>12</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>185.4</b>	<b>180.7</b>	<b>3</b>	<b>188.5</b>	<b>(2)</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	4.7	4.3	8	17.90	(74)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>190.1</b>	<b>185.0</b>	<b>3</b>	<b>206.4</b>	<b>(8)</b>
<b>กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร *</b>	<b>185.4</b>	<b>180.7</b>	<b>3</b>	<b>188.5</b>	<b>(2)</b>
เงินปันส่วนแก่กำไร	167.3	163.1	3	170.5	(2)
เงินปันส่วนแก่กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.316	0.308	3	0.322	(2)
<b>อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม</b>	<b>77%</b>	<b>78%</b>	<b>(1)</b>	<b>79%</b>	<b>(2)</b>
<b>อัตราส่วนเงินปันส่วนแก่กำไรต่อรายได้รวม</b>	<b>69%</b>	<b>70%</b>	<b>(1)</b>	<b>71%</b>	<b>(2)</b>

\*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร ค่าคำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดเงินลงทุน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2559

### รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2559 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 242.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.3 ล้านบาทหรือ 4% จากไตรมาส 2 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 4.2 ล้านบาท หรือ 3% โดยหลักเกิดจากอัตราการครองพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น จาก 92% เป็น 94%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 6.9 ล้านบาท หรือ 10% โดยหลักเกิดจากการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เพิ่มขึ้นประมาณ 4%
3. รายได้จากสื่อโฆษณาและบริการอื่นๆ ลดลง 1.8 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากรายได้พื้นที่ขายชั่วคราว (Temp) ลดลง 1.3 ล้านบาท และสัญญาเช่าพื้นที่สื่อโฆษณารายใหญ่รายหนึ่งครบอายุสัญญา
4. รายได้จากค่าภาษีโรงเรือน เพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 กองทุนฯมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท หรือ 1% โดยหลักมาจากรายได้จากพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นตามสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

### ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 2 ปี 2559 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 56.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท หรือ 9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2558 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2.8 ล้านบาท เนื่องจากจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาด เพิ่มขึ้นจากการเลื่อนจัดงาน Grand Splendor ซึ่งเป็นกิจกรรมหลักประจำปีของศูนย์การค้ามาจัดในไตรมาส 2 จากเดิมที่เคยจัดในไตรมาส 3 เพื่อช่วยเพิ่มคนเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า
2. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชั่นจากสัญญาเช่าที่หมดอายุในปีนี้มีมากกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 1%
3. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 1.0 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 5.9 ล้านบาท หรือ 12% โดยหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้น

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2559 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 185.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7 ล้านบาทหรือ 3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2558 โดยกองทุนฯประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 2 ปี 2559 เท่ากับ 167.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.25% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร โดยคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.316 บาทต่อหน่วย

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 กองทุนฯมีรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 3.1 ล้านบาทหรือ 2% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น 5.9 ล้านบาท จึงส่งผลให้กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในไตรมาสนี้ลดลง 2% เช่นกัน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2559

---

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 2 ปี 2559 มีการปรับเพิ่มมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5.0 ล้านบาทจากไตรมาส 1 ปี 2559 อย่างไรก็ตามเนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 0.3 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 4.7 ล้านบาท

### ความสามารถในการทำกำไร

ในไตรมาส 2 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม เท่ากับ 77% และ อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 69% ลดลง 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ทั้งนี้เนื่องจากค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม ลดลง 2% โดยเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2559

### งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 30 มิ.ย. 59	ณ 31 มี.ค. 59
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,010.0	7,005.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	484.7	467.3
สินทรัพย์อื่น	52.3	67.6
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,547.0</b>	<b>7,539.9</b>
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	329.7	331.9
เงินกู้ยืม	390.0	405.0
หนี้สินอื่น	88.6	83.9
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>808.4</b>	<b>820.8</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,738.6</b>	<b>6,719.1</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,105.4	1,085.9
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>12.7247</b>	<b>12.6878</b>

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 กองทุนฯ มีสินทรัพย์รวม 7,547.0 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 7,010.0 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 484.7 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวม 808.4 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืม

ดังนั้น กองทุนฯ มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,738.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.7247 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.6878 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน