

# กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560

## คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 1 ปี 2560	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	256.1	239.0	7	255.0	0
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	1.9	3.0	(36)	2.1	(9)
<b>รวมรายได้</b>	<b>258.0</b>	<b>242.1</b>	<b>7</b>	<b>257.1</b>	<b>0</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.8	21.5	2	17.7	24
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20.9	26.6	(21)	22.2	(6)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	6.5	8.5	(24)	7.0	(7)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>49.2</b>	<b>56.6</b>	<b>(13)</b>	<b>46.8</b>	<b>5</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>208.7</b>	<b>185.4</b>	<b>13</b>	<b>210.2</b>	<b>(1)</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	5.2	4.7	11	3.2	64
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>213.9</b>	<b>190.1</b>	<b>13</b>	<b>213.4</b>	<b>0</b>
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร *	208.7	185.4	13	210.2	(1)
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	188.0	167.3	12	189.6	(1)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.355	0.316	12	0.358	(1)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	81%	77%	4	82%	(1)
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	73%	69%	4	74%	(1)

\*กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดเงินลงทุน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560

---

### รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2560 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 258.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.9 ล้านบาทหรือ 7% จากไตรมาส 2 ปี 2559 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่า เพิ่มขึ้น 9.5 ล้านบาท หรือ 6% ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 94% เป็น 97%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 6.4 ล้านบาท หรือ 9% เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 82% เป็น 87%

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนฯมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยจากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นจาก 85% เป็น 87%

### ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 2 ปี 2560 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 49.2 ล้านบาท ลดลง 7.4 ล้านบาท หรือ 13% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 5.7 ล้านบาท หรือ 21% ซึ่งเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชันในการจัดหาผู้เช่าที่ลดลง
2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ลดลง 2.0 ล้านบาท หรือ 24% ซึ่งเป็นผลจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท หรือ 5% โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากในไตรมาสนี้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดมากกว่าไตรมาสที่ผ่านมา

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2560 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 208.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.3 ล้านบาทหรือ 13% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลง โดยในไตรมาสนี้กองทุนฯประกาศจ่ายเงินปันผล เท่ากับ 188.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินปันผลเท่ากับ 0.355 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.316 บาทต่อหน่วยในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนฯมีรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 1.5 ล้านบาทหรือ 1% ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560

---

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 2 ปี 2560 มีการปรับเพิ่มมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 6.0 ล้านบาทจากไตรมาส 1 ปี 2560 อย่างไรก็ตามเนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์และพื้นที่เช่า 0.8 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 5.2 ล้านบาท

### ความสามารถในการทำกำไร

ในไตรมาส 2 ปี 2560 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นเป็น 81% จาก 77% และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมก็เพิ่มขึ้นเป็น 73% จาก 69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมและอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมลดลง 1% เนื่องจากค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560

### งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 30 มิ.ย. 60	ณ 31 มี.ค. 60
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,001.0	6,995.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	329.6	413.2
สินทรัพย์อื่น	49.2	57.5
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,379.9</b>	<b>7,465.7</b>
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	341.2	342.4
เงินกู้ยืม	130.0	255.0
หนี้สินอื่น	85.6	69.6
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>556.8</b>	<b>667.0</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,823.0</b>	<b>6,798.7</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	1,189.9	1,165.5
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>12.8841</b>	<b>12.8382</b>

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,379.9 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 7,001.0 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 329.6 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวม 556.8 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืมจากธนาคาร ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,823.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.8841 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.8382 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาสก่อนหน้า