



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 "FUTUREPF"

สำหรับ ไตรมาส 3 ปี 2557

ข้อมูลทางการเงิน
 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2557	ไตรมาสที่ 3 ปี 2556	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 2 ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง QOQ
รายได้ค่าเช่า	233.5	225.9	3	226.4	3
ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น	6.8	5.5	24	3.9	76
รายได้รวม	240.3	231.4	4	230.3	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	18.9	19.3	(2)	20.2	(7)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	20.2	21.7	(7)	20.0	1
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	9.9	12.2	(19)	10.2	(3)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	49.0	53.2	(8)	50.4	(3)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	191.3	178.2	7	179.9	6
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	30.0	28.0	7	1.0	2982
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	221.3	206.2	7	180.9	22
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร*	191.3	178.2	7	179.9	6
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	172.6	160.5	8	162.0	7
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.326	0.303	8	0.306	7
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	80%	77%	3	78%	2
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	72%	69%	3	70%	2

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน



คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2557 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 240.3 เพิ่มขึ้น 8.9 ล้านบาทหรือ 4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท โดยรายได้จากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ประมาณ 4%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 0.7 ล้านบาท โดยรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ประมาณ 4%
3. รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท โดยเป็นผลหลักจากรายได้ค่าสนับสนุนกิจกรรม(Sponsor) เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 กองทุนฯมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 10.0 ล้านบาทหรือ 4% โดยหลักเป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ส่งเสริมการขาย(Promotion Area)ประมาณ 5% และรายได้จากค่าสนับสนุนกิจกรรม (Sponsor)ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

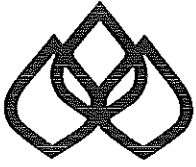
ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 49.0 ล้านบาท ลดลง 4.2 ล้านบาทหรือ 8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 0.4 ล้านบาท ซึ่งมาจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลง
2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.5 ล้านบาท ซึ่งมาจากค่าคอมมิชชั่นที่ลดลง
3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯลดลง 2.3 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน กองทุนฯ มีค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย 1.6 ล้านบาท ในการจัดทำสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายอาคารโครงการและชดเชยรายได้ระหว่างกองทุนฯกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 1.4 ล้านบาท หรือ 3% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปรับการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนที่จ่ายจริงน้อยกว่าที่ประมาณการไว้

รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ไตรมาส 3 ปี 2557 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 191.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.1 ล้านบาทหรือ 7% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน กองทุนฯจึงมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยกองทุนฯประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 3 ปี 2557 เท่ากับ 172.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.25% ของ



กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและเมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.326 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 0.303 บาท/หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 11.4 ล้านบาทหรือ 6% โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้รวมเพิ่มขึ้น 10.0 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายรวมลดลง 1.4 ล้านบาท ส่งผลให้เงินปันผลต่อหน่วยเพิ่มขึ้นจาก 0.306 บาทต่อหน่วย เป็น 0.326 บาทต่อหน่วยในไตรมาสนี้

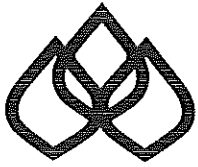
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2557 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่เพิ่มขึ้น 30.0 ล้านบาทจากไตรมาส 2 ปี 2557 มูลค่า 6,786.0 ล้านบาทเป็น 6,816.0 ล้านบาท กองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 30 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

ไตรมาส 3 ปี 2557 กองทุนฯ มีอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเท่ากับ 80% เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเท่ากับ 72% เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเช่นกัน โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม ประกอบกับค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม และอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมในไตรมาสนี้



งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 มิ.ย. 57	30 ก.ย. 57
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,786.0	6,816.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	537.8	519.0
สินทรัพย์อื่น	48.1	36.4
รวมสินทรัพย์	7,371.9	7,371.4
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	310.9	312.6
หนี้สินอื่น	612.9	551.4
รวมหนี้สิน	923.8	864.0
สินทรัพย์สุทธิ	6,448.1	6,507.4
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	814.9	874.2
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	12.1761	12.2881

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,371.4 ล้านบาทและหนี้สินรวม 864.0 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 6,507.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.2881 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1761 บาท/หน่วย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

(นายสุทธิพงศ์ พัวพันธ์ประเสริฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2557