



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

คำอธิบายและวิเคราะห์ห้วงการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

“FUTUREPF”

สำหรับ ไตรมาส 4 และ ปี 2557

ข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2557	ปี 2556	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 4 ปี 2557	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2556	% เปลี่ยนแปลง YOY	ไตรมาสที่ 3 ปี 2557	% เปลี่ยนแปลง QOQ
รายได้ค่าเช่า	923.7	891.7	4	235.7	226.5	4	233.5	1
ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น	20.9	21.2	(1)	5.0	5.4	(8)	6.8	(27)
รายได้รวม	944.6	912.9	3	240.7	231.9	4	240.3	0.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	87.2	90.4	(3)	27.5	30.4	(10)	18.9	45
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	84.6	85.4	(1)	21.4	20.8	3	20.2	6
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	40.0	43.4	(8)	9.8	10.3	(5)	9.9	(1)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	0.03	(100)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	211.8	219.2	(3)	58.7	61.5	(5)	49.0	20
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	732.8	693.7	6	182.0	170.4	7	191.3	(5)
กำไร (ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	64.4	117.4	(45)	2.4	32.4	(93)	30.0	(92)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	797.2	811.1	(2)	184.4	202.8	(9)	221.3	(17)
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร*	732.8	682.8	7	182.0	169.6	7	191.3	(5)
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	660.9	626.5	5	164.2	153.0	7	172.6	(5)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.248	1.183	5	0.310	0.289	7	0.326	(5)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	78%	76%	2	76%	73%	3	80%	(4)
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	70%	69%	1	68%	66%	2	72%	(4)

กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน



คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 4 ปี 2557 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 240.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 8.8 ล้านบาทหรือ 4% จากไตรมาส 4 ปี 2556 โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 9.1 ล้านบาทหรือ 4% เนื่องจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น 5.1 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 4%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 0.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากอัตรากาเช่าเพิ่มจาก 87% เป็น 88% จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน
3. รายได้จากสัญญาและรายได้จากภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น 3.2 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2557 กองทุนฯมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.4 ล้านบาทหรือ 0.2% โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาทหรือ 1% จากการปรับเพิ่มของอัตราค่าเช่า

ผลการดำเนินงานในปี 2557 กองทุนฯมีรายได้รวมเท่ากับ 944.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 31.8 ล้านบาทหรือ 3% จากปี 2556 โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 32.0 ล้านบาทหรือ 4% เนื่องจาก

1. รายได้จากพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น 24.5 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 5%
2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 0.2 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1%
3. รายได้จากสัญญาและรายได้จากภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น 7.4 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 58.7 ล้านบาท ลดลง 2.8 ล้านบาทหรือ 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 2.9 ล้านบาท ซึ่งมาจากค่าปรับปรุงพื้นที่ขายและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่ลดลง
2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.6 ล้านบาท
3. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 0.5 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2557 กองทุนฯมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 9.7 ล้านบาท หรือ 20% โดยสาเหตุหลักเป็นผลมาจากในไตรมาส 3 ปี 2557 มีการปรับการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน ซึ่งเกิดค่าใช้จ่ายจริงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 7.6 ล้านบาท (โดยการปรับการบันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดในช่วงไตรมาส 3 ของทุกปี) และค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท



ผลการดำเนินงานในปี 2557 กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 211.8 ลดลง 7.4 ล้านบาทหรือ 3% จากปี 2556 โดยหลักเป็นผลมาจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 3.2 ล้านบาท ซึ่งมาจากค่าใช้จ่ายปรับปรุงพื้นที่ขายและค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลง
2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 0.7 ล้านบาท
3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนลดลง 3.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง 2.2 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆลดลง เนื่องจากมีค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมายการจัดทำสัญญาส่งมอบพื้นที่ 1.6 ล้านบาทซึ่งเกิดขึ้นในปี 2556

รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ไตรมาส 4 ปี 2557 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 182.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6 ล้านบาท หรือ 7% เมื่อเทียบกับไตรมาศเดียวกันของปีก่อน กองทุนฯ จึงมีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับไตรมาศเดียวกันของปีก่อน โดยกองทุนฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับไตรมาส 4 ปี 2557 เท่ากับ 164.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.20% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.310 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากไตรมาศเดียวกันของปีก่อนที่ 0.289 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2557 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 9.3 ล้านบาทหรือ 5% โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 9.7 ล้านบาทตามสาเหตุที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ส่งผลให้เงินปันผลต่อหน่วยลดลงจาก 0.326 บาทต่อหน่วย เป็น 0.310 บาทต่อหน่วย

ปี 2557 กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 732.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.1 ล้านบาทหรือ 6% เมื่อเทียบกับปี 2556 ในขณะที่กองทุนฯ มีกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยกองทุนฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2557 เท่ากับ 660.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 90.18% ของกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร เมื่อคิดเป็นเงินปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 1.248 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 1.183 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้เนื่องจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงตามสาเหตุที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาส 4 ปี 2557 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่เพิ่มขึ้น 4.0 ล้านบาทจากไตรมาส 3 ปี 2557 มูลค่า 6,816.0 ล้านบาทเป็น 6,820.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์ภายในร้านค้า 1.6 ล้านบาท ดังนั้นกองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2.4 ล้านบาท



ในปี 2557 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 66.0 ล้านบาท จากมูลค่า 6,754.0 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2556 เป็น 6,820.0 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2557 อย่างไรก็ตามเนื่องจากมีการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอุปกรณ์ภายในร้านค้า 1.6 ล้านบาท ดังนั้นกองทุนฯ จึงรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 64.4 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในไตรมาส 4 ปี 2557 เท่ากับ 76% เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ในปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 73% และอัตราส่วนเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2% จาก 66% เป็น 68% จากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงตามสาเหตุที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2557 อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมลดลงจาก 80% เป็น 76% และอัตราส่วนเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมลดลง 4% จาก 72% เป็น 68% โดยหลักเป็นผลมาจากในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 มีการปรับมูลค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในปี 2557 เท่ากับ 78% เพิ่มขึ้น 2% เมื่อเทียบกับในปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 76% และอัตราส่วนเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1% จาก 69% เป็น 70% จากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงตามสาเหตุที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธ.ค.56	31 ธ.ค.57
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,754.0	6,820.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	530.0	527.6
สินทรัพย์อื่น	39.9	48.5
รวมสินทรัพย์	7,323.9	7,396.1
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	305.1	319.1
หนี้สินอื่น	647.1	557.9
รวมหนี้สิน	952.2	877.0
สินทรัพย์สุทธิ	6,371.7	6,519.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	5,633.2	5,633.2
กำไรสะสม	738.5	885.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	12.0318	12.3103



การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 7,396.1 ล้านบาทและหนี้สินรวม 877.0 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 6,519.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 12.3103 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.0318 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2556

(นายสุทธิพงษ์ พัวพันธ์ประเสริฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558