

ฟิวเจอร์พาร์ครัง

■ บลจ.บัวหลวงคาดปีนี้ผลงานดี

โพสต์ทูเดย์ - บลจ.บัวหลวง ชื่อ FUTUREPF สดใส ผู้เข้าเพิ่ม-ค่าเช่าขยับ คนซื้อตอนไอพีโอใกล้คืนทุน

นายสุทธิพงศ์ พัฒพันธ์ประเสริฐ รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) บัวหลวง ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ครัง (FUTUREPF) เปิดเผยว่า แนวโน้มผลการดำเนินงานของกองทุน FUTUREPF ในปี 2559 จะดีขึ้นจากปีที่ผ่านมา จากอัตราผู้เช่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นหลังจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลที่เข้าพื้นที่อยู่ในฟิวเจอร์พาร์ครังสิต เปิดดำเนินการปกติ รวมถึงการปรับขึ้นค่าเช่าประมาณ 10% สำหรับลูกค้าที่ต่อสัญญา ซึ่งจะเห็นผลชัดเจนในปีนี้

“เศรษฐกิจปัจจุบันอยู่ในภาวะทรงตัว หากเราทำได้เท่าเดิมก็น่าจะดี แต่เชื่อว่า จะดีขึ้นจากปีก่อน แคบที่ผ่านมาเศรษฐกิจไม่ตึง แต่สามารถขึ้นค่าเช่า 10% กับลูกค้าที่ครบอายุสัญญาได้ ถือว่าผู้บริหารทรัพย์สินบริหารได้ดี อีกทั้งฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ตั้งอยู่ในทำเลมีศักยภาพและไม่มีคู่แข่งในย่านนี้” นายสุทธิพงศ์ กล่าว

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนในปี 2558 มีรายได้ 941 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้ามีรายได้ 945 ล้านบาท เนื่องจากผู้เช่าใหม่ชะลอตัวหลังศูนย์การค้าเซ็นทรัลปรับพื้นที่รอบใหม่ในเดือน เม.ย.-ก.ย. 2558 รวมทั้งมีการปิดพื้นที่บางส่วนปรับปรุง ทำให้รายได้รวมทรงตัวไม่เติบโต

นอกจากนี้ ปี 2558 มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 660 ล้านบาท หรืออัตรา 1.248 บาท/หน่วย เท่าปี 2557 คิดเป็นอัตราผล

ตอบแทนจากเงินปันผลที่ 11.4% สำหรับผู้ลงทุนตั้งแต่เสนอขายกองทุนในครั้งแรก (ไอพีโอ) ที่ 10 บาท และรวมการเพิ่มทุน 1 ครั้ง ทำให้ต้นทุนเฉลี่ยของผู้ลงทุนอยู่ที่ 10.46 บาท

นายสุทธิพงศ์ กล่าวว่า ตั้งแต่ตั้งกองทุนในปี 2549 ผลตอบแทนจากเงินปันผลของกองทุนอยู่ในระดับ 9-10% และเมื่อเทียบราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประมาณ 23.80 บาท ก็มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ 6% ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากพันธบัตรซึ่งอยู่ที่ 2.36%

“ตั้งแต่ตั้งกองทุนมีการจ่ายเงินปันผลแล้ว 10.25 บาท ทำให้คนที่ซื้อตอนไอพีโอจะเหลือต้นทุนอีกนิดเดียว คาดว่าไตรมาส 2 นี้ก็จะคืนเงินต้นทั้งหมด ทำให้อีก 20 กว่าปีที่เหลือของสิทธิการเช่าจะเป็นกำไรของผู้ลงทุน หากสถานการณ์ไม่เปลี่ยนแปลง” นายสุทธิพงศ์ กล่าว

หากเทียบราคาหน่วยลงทุน FUTUREPF ย้อนหลัง 3 ปี ข้อมูล ณ วันที่ 25 มี.ค. 2559 กองทุนปรับตัวเพิ่มขึ้น 33.71% ขณะที่ดัชนีตลาดหุ้นไทยติดลบ 7.8% และดัชนีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียง 2.63% สะท้อนให้เห็นว่ากองทุนได้รับความนิยมอย่างมากจากนักลงทุน อีกทั้งตลอด 5 ปีที่ผ่านมากองทุนจ่ายเงินปันผลในอัตรา 90% มาตลอด

สำหรับเงินกู้ของกองทุนปัจจุบันเหลือ 500 ล้านบาท โดยมีการจ่ายคืนเงินต้นตามเงื่อนไขตั้งแต่การเพิ่มทุนในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งหากดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้นก็ไม่ได้กระทบต่อกองทุนมากนัก เพราะมีวงเงิน

กู้ไม่มาก

นายสุชาย วัชรชัยกุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายการเงินและปฏิบัติการ บริษัท รังสิตพลาซ่า ผู้บริหารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต กล่าวว่ ปัจจุบัน

กองทุนมีสิทธิการเช่าพื้นที่เพื่อหาประโยชน์ในฟิวเจอร์พาร์ครังสิตจำนวน 6.52 ไร่ ตารางเมตร หรือประมาณ 29% ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีอัตราผู้เช่าประมาณ 94% ซึ่งคาดว่าจะปีนี้จะปรับเพิ่มขึ้น จากพื้นที่ทุกส่วนกลับมาเปิดบริการได้เต็มพื้นที่ ส่งผลให้ผู้เช่ากลับมา จากอดีตอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทุนเฉลี่ยอยู่ที่ 93-97%

สิ้นปี 2558 มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการฟิวเจอร์พาร์ครังสิต จำนวน 1.59 แสนคน/วัน ลดลงจากปีก่อนหน้า 3% จากการปรับปรุงพื้นที่ แต่ไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่าจำนวนลูกค้ากลับเข้ามาใช้บริการเฉลี่ย 1.7 แสนคน/วัน เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ประมาณ 12% เป็นช่วงที่เซ็นทรัลเปิดให้บริการแล้ว

สำหรับลูกค้าที่จะครบอายุสัญญาเช่าในปี 2559 มีประมาณ 47% ซึ่งจะทำให้กองทุนสามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ โดยจากข้อมูลที่ผ่านมาผู้เช่ามีโอกาสต่ออายุเสมอ และปัจจุบันมีลูกค้าใหม่รอคิวเช่าอยู่แล้ว ซึ่งโครงสร้างรายได้ของกองทุน แบ่งเป็นสัญญาหลักอายุ 1-3 ปี มีสัดส่วนประมาณ 74% สัญญามากกว่า 3 ปี มี 10% และอายุไม่ถึง 1 ปี มีสัดส่วน 16%

ด้านราคาหน่วย FUTUREPF วันที่ 5 เม.ย. ปิดที่ 24.90 บาท เพิ่มขึ้น 10 สตางค์



สุทธิพงศ์