

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2563

เหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปี 2563

- 1) เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทยและส่งผลกระทบในวงกว้างต่อผู้ประกอบการศูนย์การค้ารวมถึงกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งหน่วยงานภาครัฐได้มีคำสั่งปิดศูนย์การค้าชั่วคราว และมีมาตรการต่างๆ ออกมาเพื่อระงับการแพร่ระบาดของ COVID-19 และส่งผลกระทบโดยตรงต่อการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่เช่าของกองทุนรวม ดังนี้

คำสั่ง/มาตรการ	รายละเอียด
วันที่ 18 มีนาคม 2563	: สั่งปิดร้านค้าบางประเภท ได้แก่ โรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านวดแผนไทย และสปา
วันที่ 22 มีนาคม 2563	: สั่งปิดศูนย์การค้า (ชั่วคราว) เปิดได้เฉพาะ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านขายยา และสินค้าเพื่อความจำเป็นต่อการดำรงชีพ ไม่รวมธนาคาร ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ATM (เปิดได้ตั้งแต่ วันที่ 1 เม.ย. 2563 เป็นต้นไป)
มาตรการผ่อนปรนฯ (ระยะที่ 2) ให้เปิดศูนย์การค้าได้มีผลตั้งแต่วันที่ 17 พ.ค. 2563 และยกเว้นบางประเภท	: อนุญาตให้เปิดบริการศูนย์การค้าได้ ยกเว้น โรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย สถานเสริมความงาม (จำกัดเวลา) โรงเรียนกวดวิชา นวดแผนไทย สปา ตู้เกมเครื่องเล่นหยอดเหรียญ โดยศูนย์การค้าสามารถเปิดให้บริการได้ถึงเวลา 20.00 น.
มาตรการผ่อนปรนฯ (ระยะที่ 3) ผ่อนปรนกิจกรรมเสี่ยงเพิ่มเติม มีผลวันที่ 1 มิ.ย. 2563 เป็นต้นไป	: อนุญาตให้เปิดบริการศูนย์การค้าได้ ยกเว้น โรงเรียนกวดวิชา นวดแผนไทย สปา (เปิดได้บางส่วน) ตู้เกมเครื่องเล่นหยอดเหรียญ โดยขยายระยะเวลาเปิดให้บริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
มาตรการผ่อนปรนฯ (ระยะที่ 4-5) เปิดได้ทุกประเภท มีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิ.ย. 2563 เป็นต้นไป	: อนุญาตให้เปิดบริการศูนย์การค้าได้ (เปิดได้ทุกประเภท) ตั้งแต่วันที่ 15 มิ.ย. 2563 และขยายระยะเวลาเปิดให้บริการศูนย์การค้าได้ถึงเวลา 22.00 น. ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 2563 เป็นต้นไป

- 2) การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS 16 มาใช้ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ใดเคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี (TAS 17) ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาใช้ดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ 4.75% ต่อปี
- 3) สำระสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร และค่าตอบแทนการให้สิทธิ ในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2555 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) โดยสัญญามีข้อกำหนดระบุว่า ในปี 2570-2584 กองทุนรวมมีภาระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เพิ่มเติม จำนวน 430 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี และภาระค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนการให้สิทธิเพิ่มเติม จำนวน 75.88 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี ซึ่งถือเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาบังคับใช้
- 4) กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 149.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 191.40 % จากไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 52.79 ล้านบาท ลดลง 27.89% จากไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้จากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 รับรู้กำไรจากการลงทุนสุทธิ 96.25 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 536.42% จากไตรมาสก่อน
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 6,515.18 ล้านบาท หรือ 12.3028 บาทต่อหน่วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2563

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของกองทุน	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2562	% (YoY)	ไตรมาส 2 ปี 2563	% (QoQ)
รายได้ค่าเช่า	148.38	265.45	-44.10%	50.30	195.00%
รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	0.66	3.49	-81.15%	0.85	-22.22%
รวมรายได้	149.04	268.94	-44.58%	51.15	191.40%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(25.64)	18.72	-236.96%	3.76	-782.49%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17.14	25.99	-34.05%	8.87	93.28%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	3.93	4.06	-3.20%	3.89	0.98%
ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน *	57.36	-	N/A	56.68	1.19%
รวมค่าใช้จ่าย	52.79	48.77	8.23%	73.20	-27.89%
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	96.25	220.17	-56.28%	(22.06)	-536.42%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดของเงินลงทุน	29.13	(20.14)	-244.65%	37.69	-22.71%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	125.39	200.02	-37.32%	15.64	701.80%

หมายเหตุ: * ต้นทุนทางการเงินข้างต้นเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่าโดยจะเริ่มทยอยรับรู้ ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีมิได้เป็นกระแสเงินสดที่มีการจ่ายออกไปจริงในปี 2563 – ปี 2569

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2563

รายได้รวม

ในไตรมาส 3 ปี 2563 กองทุนรวม มีรายได้รวมเท่ากับ 149.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 191.40% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2563 แต่ลดลง 44.58% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ภายในประเทศไทยจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น แต่ทุกภาคส่วนยังต้องเฝ้าระวัง ดังนั้น การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ยังคงเป็นไปภายใต้ข้อจำกัด ซึ่งกองทุนรวมยังคงมีมาตรการในการช่วยเหลือเยียวยาผู้เช่าโดยพิจารณาถึงความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่าสามารถปรับตัวและดำเนินธุรกิจร่วมกับกองทุนรวมได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่า รวมของกองทุนรวมในไตรมาสนี้ยังคงมีส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่ายรวม

ในไตรมาส 3 ปี 2563 กองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 52.79 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ -25.64 ล้านบาท หรือลดลง 782.49% จากไตรมาส 2 ปี 2563 และลดลง 236.96% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เกิดจาก 2 ปัจจัยหลัก ดังนี้
 - 1.1) การลดลงของค่าใช้จ่ายทางการตลาดเนื่องจากภาครัฐมีมาตรการเฝ้าระวังการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ศูนย์การค้าไม่สามารถจัดกิจกรรมการตลาดได้ตามปกติ และ
 - 1.2) การลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ถูกยกเลิกและให้บังคับใช้ พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 แทน ดังนั้น วิธีการคำนวณภาษีตามกฎหมายใหม่ซึ่งใช้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภายหลังหักค่าเสื่อม) เป็นฐานในการคำนวณภาษีนั่นทำให้ภาระค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนโดยรวมของกองทุนลดลงประกอบกับหน่วยงานภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการโดยให้ส่วนลด 90% ของจำนวนเงินที่เสียภาษีในปี 2563

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2563

2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.28% จากไตรมาส 2 ปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าคอมมิชชั่น และค่าธรรมเนียมพิเศษในการทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่อสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายการบริหารกองทุนรวมจำนวน 3.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย 0.98% จากไตรมาส 2 ปี 2563 แต่ลดลง 3.20% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมบริษัทจัดการค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ
4. ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 57.36 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชี (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า โดยกองทุนจะรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่าโดยเริ่มทยอยรับรู้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2563 กองทุนรวมมีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 96.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 536.42% จากไตรมาส 2/2563 แต่ลดลง 56.28% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ทำให้ข้อจำกัดในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าลดลงและสามารถจัดเก็บรายได้ค่าเช่าได้มากขึ้น ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนผู้มาใช้บริการที่ศูนย์การค้ากลับมาประมาณ 80% เมื่อเทียบกับสถานการณ์ปกติ ประกอบกับค่าใช้จ่ายโดยรวมลดลงเนื่องจากการประหยัดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าภาษีโรงเรือน

รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2563 กองทุนรวมได้จ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นรายปี และสอบทานรายได้ไตรมาส โดยผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในไตรมาสนี้ได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมในครั้งนี้ด้วย ซึ่งผู้ประเมินอิสระได้พิจารณากำหนดมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563 เท่ากับ 6,495 ล้านบาท ลดลง 26.00 ล้านบาท และปรับตัวขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.12 ล้านบาท กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 55.25 ล้านบาท ดังนั้น จึงเกิดรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 29.13 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2563 กองทุนรวมมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 96.25 ล้านบาท ปรับตัวรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 29.13 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 125.38 ล้านบาท

การพิจารณาจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวม FUTUREPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ซึ่งภายหลังจากจัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน กองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมจำนวน 55 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 16,185.00 บาท ต่อหน่วย

ในไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 56 โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่อัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วยลงทุน หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 111.21 ล้านบาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยในวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ต่อไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2563

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบดุล	ณ 30 ก.ย. 63	ณ 30 มิ.ย. 63
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (มูลค่ายุติธรรม)*	11,363.49	11,332.13
เงินลงทุนในหลักทรัพย์/เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	345.66	316.95
สินทรัพย์อื่น	67.66	67.13
รวมสินทรัพย์	11,776.80	11,716.21
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	356.07	365.44
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,868.49	4,811.13
หนี้สินอื่น	37.06	70.42
รวมหนี้สิน	5,261.62	5,246.98
สินทรัพย์สุทธิ	6,515.18	6,469.23
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	5,633.16	5,633.16
กำไรสะสม	882.02	836.07
สินทรัพย์สุทธิ (บาทต่อหน่วยลงทุน)	12.3028	12.2161

หมายเหตุ: * มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (สิทธิการเช่าบางส่วนในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค) ณ วันที่ 30 ก.ย. 2563 เท่ากับ 6,495 ล้านบาท บวกกลับด้วยหนี้สินจากสัญญาเช่าจำนวน 4,868.49 ล้านบาท ที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี (ฉบับที่ 40) เรืองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 11,776.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.52% จากไตรมาสก่อนหน้า โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 11,363.49 ล้านบาท (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 4,868.49 ลบ. ตามวิธีการบันทึกบัญชีตามมาตรฐาน ฉบับที่ 40) รองลงมาคือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 345.66 ล้านบาทและสินทรัพย์อื่นจำนวน 67.66 ล้านบาทตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 5,261.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.28 % จากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า (ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16) จำนวน 4,868.49 ล้านบาท รองลงมาคือเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 356.07 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 37.06 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้น สินทรัพย์รวมภายหลังหักหนี้สินรวมแล้วกองทุนฯ มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 6,515.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12.3028 บาทต่อหน่วย