

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

สรุปผลการดำเนินงาน

- **รายได้รวม** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 239.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.2% จากไตรมาส 1 ปี 2566 หากเปรียบเทียบเป็นรายปี เพิ่มขึ้นประมาณ 64.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 36.8% เมื่อเทียบกับจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565
- **ค่าใช้จ่ายรวม** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 106.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.3% จากไตรมาส 1 ปี 2566 หากเปรียบเทียบเป็นรายปี เพิ่มขึ้น 9.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 10.1% เมื่อเทียบกับจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565
- **รายได้จากการลงทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 กองทุนฯ รับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิ 133.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.3% จากไตรมาส 1 ปี 2566 หากเปรียบเทียบเป็นรายปี เพิ่มขึ้น 54.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 69.6% เมื่อเทียบกับจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565
- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 5,741.66 ล้านบาท หรือ 10.8421 บาทต่อหน่วย

ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของกองทุน	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2566	% (QoQ)	ไตรมาส 2 ปี 2565	% (YoY)
รายได้ค่าเช่า *	235.23	231.89	1.4%	174.05	35.2%
รายได้ดอกเบี้ย	1.69	1.26	34.2%	0.51	233.4%
รายได้อื่น	2.35	1.05	124.3%	0.35	572.2%
รวมรายได้	239.26	234.19	2.2%	174.91	36.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	13.47	11.90	13.2%	9.78	37.8%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	23.26	22.56	3.1%	20.36	14.3%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	3.94	3.56	10.6%	3.88	1.5%
ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน **	65.35	64.58	1.2%	62.32	4.9%
รวมค่าใช้จ่าย	106.02	102.60	3.3%	96.34	10.1%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ *	133.25	131.59	1.3%	78.57	69.6%
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(77.13)	26.63	-389.6%	119.62	-164.5%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	56.12	158.22	-64.5%	198.19	-71.7%

หมายเหตุ:

* กองทุนถือปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้กองทุนรวมต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่ามีผลทำให้รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 ต่ำกว่ารายได้ที่รับจริงจำนวน 8.21 ล้านบาท ดังนั้น รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 จะเท่ากับ 243.44 ล้านบาท และ 141.46 ล้านบาทตามลำดับ

** การรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า กองทุนเริ่มทยอยรับรู้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีมิได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในระหว่างปี 2563 – ปี 2569

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในไตรมาส 2 ปี 2566

การบริหารจัดการพื้นที่เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 2 รวมจำนวน 118 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 6,684.54 ตรม.จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 12% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และเป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 88% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ -0.3%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78.23% และ สัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross Profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 21.77% ค่ารวมจากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 2/2566 (รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทุนฯ)

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 94.0% ปรับลดลงจาก 95.2% ในไตรมาส 1 ปี 2566 สาเหตุที่ลดลงบางส่วนเกิดจาก พื้นที่เช่าร้านค้าที่ปิดปรับปรุงและมีกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาส 2/2566 ได้เลื่อนกำหนดเวลาเปิดให้บริการเป็นไตรมาส 3/2566 และมีบางส่วนพิจารณาไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตามอัตราปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ ไตรมาสนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยที่ 92% ในไตรมาส 2 ปี 2565

การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์อย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางให้มีความหลากหลายเพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า และรวมถึงรักษาลูกค้าที่มีอยู่เดิม ภายใต้งบประมาณและแผนการดำเนินงานที่ได้กำหนดไว้

รายได้รวม

ไตรมาส 2 ปี 2566

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่า จำนวน 235.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 เมื่อนับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 4.03 ล้านบาท ดังนั้นกองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวนทั้งสิ้น 239.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

หากพิจารณาเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 61.18 ล้านบาท จากจำนวน 174.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 35.2% เมื่อนับรวมรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น กองทุนรับรู้รายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 64.36 ล้านบาท จากจำนวน 174.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 36.8% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565

ค่าใช้จ่ายรวม

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 106.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 13.2% จากไตรมาส 1 ปี 2566 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเกิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและค่าตกแต่งสถานที่ภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างจุดสนใจรวมถึงเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการ
2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 23.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.1% จากไตรมาส 1 ปี 2566 ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ค่าคอมมิชชันในการทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่อสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมในการบริหาร และค่าธรรมเนียมพิเศษตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน 3.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 10.6% จากไตรมาส 1 ปี 2566 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเกิดจากการค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน อาทิเช่น ค่าภาษีจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวน 65.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.2% ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเริ่มทยอยรับรู้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (เป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีมิได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในระหว่างปี 2563 – ปี 2569)

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ไตรมาส 2 ปี 2566

ณ ไตรมาส 2 กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวน 239.26 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 106.02 ล้านบาท ทำให้กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 133.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566

ทั้งนี้หากไม่นับรวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐาน TFRS 16 ซึ่งมีผลทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่รับจริง จำนวน 8.21 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2566 กองทุนจะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนรวม 141.46 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต อายุสิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 18.50 ปี) กองทุนรวมได้จ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี และสอบทานรายไตรมาส โดยผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบันและคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตรา 11% ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 เป็นจำนวน 5,435 ล้านบาท (ไตรมาส 4/2565 เท่ากับ 5,614 ลบ.) บวกกับด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 5,546.41 ล้านบาท ที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ทำให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีจำนวน 10,981.41 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิ 133.25 ล้านบาท ปรับด้วยขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 77.13 ล้านบาท ดังนั้นทำให้กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 56.12 ล้านบาท

การพิจารณาจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

กองทุนรวม FUTUREPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งภายหลังจากจัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบันได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว รวมจำนวน 66 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 18,8350 บาทต่อหน่วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

ในไตรมาส 2 ปี 2566

การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 67: กองทุนพิจารณาจากผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ 1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2566 โดยนำกำไรสุทธิปรับปรุงด้วยส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบการเงินต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่รับจริง และปรับปรุงด้วยรายการอื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด ดังนั้น กองทุนจึงพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่อัตรา 0.2049 บาทต่อหน่วยลงทุน

การจ่ายลดทุนครั้งที่ 1 : ณ ไตรมาส 2/2566 กองทุนพิจารณาจ่ายลดทุนที่อัตรา 0.1451 บาทต่อหน่วย เนื่องจากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน

ดังนั้น กองทุนพิจารณาจ่ายเงินปันผลและจ่ายลดทุนรวมจำนวน 0.35 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมเท่ากับ 185.35 ล้านบาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 31 สิงหาคม 2566 และมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 14 กันยายน 2566 ต่อไป

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบดุล	ณ วันที่ 30 มิ.ย. 66	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (มูลค่ายุติธรรม) *	10,981.41	11,030.48
เงินลงทุนในหลักทรัพย์/เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	635.31	600.41
รายได้ค่าเช่าค้างรับ **	22.94	42.42
สินทรัพย์อื่น	56.32	58.57
รวมสินทรัพย์	11,695.98	11,731.88
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,546.41	5,416.48
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	344.35	354.53
หนี้สินอื่น	63.56	68.14
รวมหนี้สิน	5,954.32	5,839.15
สินทรัพย์สุทธิ	5,741.66	5,892.73
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	5,633.16	5,633.16
กำไรสะสม	108.50	259.56
สินทรัพย์สุทธิ (บาทต่อหน่วยลงทุน)	10.8422	11.1274

หมายเหตุ:

* มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน จากการประเมินค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นจำนวน 5,435 ล้านบาท บวกกลับด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินจากสัญญาเช่าจำนวน 5,546.41 ล้านบาท ที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี (ฉบับที่ 40) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

** รายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 22.94 ล้านบาท เกิดจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐาน TFRS 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้กองทุนต้องคำนวณส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 11,695.98 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 10,981.41 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 5,546.41 ลบ.) รองลงมาคือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการลงทุนในตราสารระยะสั้นรวม จำนวน 635.31 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าค้างรับ จำนวน 22.94 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่นจำนวน 56.32 ล้านบาท ตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

ในส่วนของหนี้สินมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,954.32 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 5,546.41 ล้านบาท รองลงมาคือเงินมัดจำรับจากผู้เช่า จำนวน 344.35 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 63.56 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้น สินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 5,741.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.8422 บาทต่อหน่วย