

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2560	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (YoY)	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	% เปลี่ยนแปลง (QoQ)
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	228.9	225.6	1.5	227.2	0.8
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	7.0	0.0	N.A.	0.0	N.A.
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น	4.0	3.2	23.6	4.8	(17.0)
รวมรายได้	239.9	228.9	4.8	232.0	3.4
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21.7	21.7	0.0	23.6	(7.9)
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์	11.4	15.7	(27.5)	3.9	193.1
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.4	3.1	370.7	0.3	5,098.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	7.9	8.0	(2.1)	8.9	(11.8)
รวมค่าใช้จ่าย	55.4	48.5	14.1	36.7	51.0
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	184.5	180.3	2.3	195.4	(5.5)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดจากเงินลงทุน	0.0	0.0	N.A.	0.0	N.A.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0	0.0	N.A.	71.9	(100.0)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	184.5	180.3	2.3	267.3	(31.0)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	76.9%	78.8%		84.2%	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

รายได้

ในไตรมาสนี้ กองทุนมีรายได้รวมทั้งสิ้น 239.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2559 โดยรายได้ของกองทุนประกอบด้วย

1. รายได้จากค่าเช่าและบริการ 228.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 3.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสนี้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย อยู่ที่ 74.0 ซึ่งอยู่ระดับใกล้เคียงกับไตรมาส 1 ปี 2559
2. รายได้จากค่าสาธารณูปโภค 7.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2560 กองทุนได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีรายได้อสังหารูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าซึ่งจากเดิมบันทึกไว้เป็นบัญชีปรับมูลค่าค่าใช้จ่าย เนื่องจากกองทุนจะต้องจดทะเบียนชำระระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ดังนั้น จึงต้องปรับเปลี่ยนวิธีการบันทึกรายได้ให้สอดคล้องกับภาษีที่เกี่ยวข้อง
3. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น 4.0 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมากรายได้จากค่าสาธารณูปโภคจากการปรับเปลี่ยนวิธีการบันทึกรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่จัดเก็บจากผู้เช่าเช่นกัน

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ 55.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 ซึ่งสาเหตุหลักเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นจากการปรับเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีรายได้อสังหารูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า สำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน อยู่ในระดับเดียวกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 18.7 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2559 กองทุนได้ปรับปรุงค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่เคยตั้งสำรองไว้

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาสนี้ กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 184.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2559 เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 76.9 จากร้อยละ 78.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่า รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 10.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่เคยตั้งสำรองไว้ ในไตรมาส 4 ปี 2559

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาสนี้ กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 184.5 ล้านบาท โดยในไตรมาสนี้ กองทุนไม่มีรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดจากเงินลงทุน และ กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 มี.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	12,717.6	12,717.6
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	764.7	793.7
สินทรัพย์อื่น	17.5	19.2
รวมสินทรัพย์	13,499.8	13,530.4
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	24.8	44.7
เงินมัดจำจากค่าเช่าทรัพย์สิน	319.9	325.2
หนี้สินอื่น	10.3	10.7
รวมหนี้สิน	355.1	380.6
ทุนจดทะเบียน	11,824.8	11,824.8
กำไรสะสม	1,319.9	1,325.1
สินทรัพย์สุทธิ	13,144.7	13,149.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	11.4347	11.4392

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 13,499.8 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 12,717.6 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคารรวม 764.7 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 355.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 13,144.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.4347 บาท