

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำไตรมาส 4-2565/66

ผลการดำเนินงานที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	2565/66	2565/66	Q4-65/66	2564/65	Q4-65/66
(พันบาท)	Q4	Q3	Q3-65/66	Q4	Q4-64/65
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	722,478	685,522	36,956	644,642	77,836
รายได้จากสินทรัพย์สภาพคล่อง	3,703	1,873	1,829	1,424	2,279
รายได้รวม	726,180	687,395	38,785	646,066	80,115
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	136,236	129,278	6,958	137,977	(1,741)
ค่าใช้จ่ายกองทุน	6,122	6,095	27	6,069	53
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	20,918	18,038	2,880	15,645	5,273
ค่าใช้จ่ายรวม	163,276	153,411	9,864	159,691	3,585
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	562,905	533,984	28,921	486,375	76,530
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(172,399)	(1,280,233)	1,107,834	(463,156)	290,757
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	390,506	(746,249)	1,136,755	23,219	367,287

ผลการดำเนินงาน

ไตรมาส 4-2565/66 กองทุนรวมมีรายได้รวมประมาณ 726.18 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 38.79 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 80.11 ลบ. ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักจากการที่สถานการณ์โควิด-19 ในประเทศไทยได้ผ่อนคลายลง

และไตรมาส 4-2565/66 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 163.28 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 9.86 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 3.59 ลบ. ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักจากการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ทำให้ไตรมาส 4-2565/66 กองทุนรวมจึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นเงินประมาณ 562.90 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 28.92 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 76.53 ลบ. ตามลำดับ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น

และไตรมาส 4-2565/66 กองทุนรวมมีการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดค่าของเงินลงทุนเป็นเงินประมาณ 172.40 ลบ. ซึ่งเป็นเพียงการขาดทุนทางบัญชีมิใช่การขาดทุนจริงจากผลการดำเนินงาน ทำให้ไตรมาส 4-2565/66 กองทุนรวมจึงมีกำไรสุทธิเป็นเงินประมาณ 390.51 ลบ.

การพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมจึงพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในรูปแบบของเงินปันผลรวมเป็นเงินประมาณ 506.72 ลบ. หรือ 0.2168 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายจากกำไรสุทธิประจำไตรมาสและกำไรสะสม

ฐานะการเงินของกองทุนรวม

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม	ณ 28 ก.พ. 2566		ณ 30 พ.ย. 2565	
	พันบาท	สัดส่วน ต่อ NAV	พันบาท	สัดส่วน ต่อ NAV
อสังหาริมทรัพย์	29,747,690	105.21%	29,883,628	105.37%
สินทรัพย์สภาพคล่อง	1,965,532	6.95%	1,950,849	6.88%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	237,732	0.84%	202,886	0.72%
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	171,453	0.61%	173,769	0.61%
รวมสินทรัพย์	32,122,407	113.61%	32,211,132	113.58%
เงินกู้ยืม	2,450,000	8.67%	2,450,000	8.64%
เงินมัดจำ	362,450	1.28%	363,515	1.28%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	302,697	1.07%	281,143	0.99%
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	733,087	2.59%	756,467	2.67%
รวมหนี้สิน	3,848,234	13.61%	3,851,126	13.58%
สินทรัพย์สุทธิ	28,274,174	100.00%	28,360,006	100.00%
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493,675	90.17%	25,493,675	89.89%
กำไรสะสม	2,780,499	9.83%	2,866,332	10.11%
รวม	28,274,174	100.00%	28,360,006	100.00%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 28 ก.พ. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 32,122.41 ลบ. ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมคืออสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีมูลค่าประมาณ 29,747.69 ลบ. หรือคิดเป็น 105.21% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และสินทรัพย์สภาพคล่องตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,965.53 ลบ. หรือคิดเป็น 6.95% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 28 ก.พ. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าหนี้สินรวมประมาณ 3,848.23 ลบ. ซึ่งหนี้สินหลักของกองทุนรวมคือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีมูลค่าประมาณ 2,450.00 ลบ. หรือคิดเป็น 8.67% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ