

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (TTLPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4/66

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4/66

| หน่วย: ล้านบาท | Q4/66 | Q3/66 | QoQ(%) | Q4/65 | YoY(%) | 2566 | 2565 | YoY(%) |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 90.05 | 152.86 | -41.1% | 146.15 | -38.4% | 550.36 | 579.34 | -5.0% |
| รายได้อื่น | 0.06 | 2.60 | -97.9% | 1.40 | -96.0% | 10.82 | 4.84 | 123.6% |
| รวมรายได้ | 90.10 | 155.47 | -42.0% | 147.55 | -38.9% | 561.18 | 584.18 | -3.9% |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ | 2.23 | 30.71 | -92.7% | 25.54 | -91.3% | 94.66 | 105.28 | -10.1% |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | | 36.68 | -100.0% | 35.68 | -100.0% | 117.41 | 144.00 | -18.5% |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 0.12 | 0.05 | 158.6% | 1.86 | -93.7% | 0.71 | 0.49 | 46.5% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 2.35 | 67.44 | -96.5% | 63.09 | -96.3% | 212.78 | 249.77 | -14.8% |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 87.76 | 88.03 | -0.3% | 84.46 | 3.9% | 348.40 | 334.42 | 4.2% |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน | (43.94) | (28.97) | | (30.02) | | (85.98) | (45.03) | |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 43.82 | 59.06 | | 54.44 | | 262.42 | 289.39 | |

รายได้รวม

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทุนฯ ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท และเริ่มได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป

โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ที่หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วรวมถึงค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนั้นรายได้รวมในไตรมาสที่ 4/66 จึงมาจากค่าเช่าคงที่จำนวน 88 ลบ. และเมื่อรวมกับรายได้จากดอกเบี้ยรับเป็นรายได้รวมเท่ากับ 90.10 ลบ.

ค่าใช้จ่ายรวม

ในส่วน of ค่าใช้จ่ายไตรมาสที่ 4/66 เท่ากับ 2.35 ล้านบาทลดลงจาก 63.09 ล้านบาท (YoY) อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากตามสัญญาเช่ากองทุนฯ ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซมตลาด ค่าจัดเก็บรายได้จากผู้เช่ารายย่อย โดยผู้เช่าเหมาคือ CS Land เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด กองทุนฯ รับผิดชอบเพียงค่าใช้จ่ายของกองทุนฯ เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ เป็นต้น

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 87.76 ลบ. เพิ่มขึ้น 3.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 3.9 % เมื่อเปรียบเทียบ YoY และลดลงเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 0.3% เมื่อเทียบ QoQ ทั้งนี้เกิดจากรายได้ที่ตกลงกับผู้เช่าที่สูงกว่าผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ประกอบกับที่กองทุนฯ ไม่ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับตลาดไท ตามที่กล่าวเบื้องต้น ในส่วนของราคาประเมินในไตรมาส 4/66 เท่ากับ 1,587 ล้านบาทลดลงเมื่อเทียบกับราคาประเมิน ไตรมาส 3/66 เท่ากับ 1,631 ล้านบาท จึงมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) จำนวนประมาณ 43.94 ล้านบาท ซึ่งรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) ดังกล่าวมิใช่รายการกำไรซึ่งเกิดขึ้นจากผลประกอบการจริงของกองทุนฯ และไม่นำรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) มารวมและพิจารณาถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล

โดยภาพรวมทั้งปี 2566 กองทุนฯมีรายได้รวมจำนวน 561.18 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 584.18 ล้านบาท เท่ากับ 23.00 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 3.9 % เมื่อเปรียบเทียบ YoY แต่ในส่วนของกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 348.39 ล้านบาทปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่จำนวน 334.42 ล้านบาทเท่ากับ 13.97 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.2% เมื่อเทียบYoY

งบแสดงฐานะทางการเงิน

| หน่วย: ล้านบาท | 31 ธันวาคม 2566 | % | 31 ธันวาคม 2565 | % |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 1,587.00 | 77.42% | 1,673.00 | 81.79% |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก | 493.13 | 24.06% | 520.23 | 25.02% |
| สินทรัพย์อื่น | 11.67 | 0.57% | 20.50 | 0.98% |
| รวมสินทรัพย์ | 2,091.80 | 102.05% | 2,213.73 | 107.79% |
| รวมหนี้สิน | 42.01 | 2.05% | 115.63 | 7.79% |
| สินทรัพย์สุทธิ | 2,049.79 | 100.00% | 2,098.10 | 100.00% |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน | 1,782.00 | 86.94% | 1,782.00 | 84.84% |
| กำไรสะสม | 267.79 | 13.06% | 316.10 | 15.16% |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย) | 11.3877 | | 11.6561 | |

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2,091.80 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,587.00 หรือคิดเป็น 77.42% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากจำนวน 493.13 ล้านบาทหรือคิดเป็น 24.06% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากผู้เช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รวมจำนวน 42.01 ล้านบาทหรือคิดเป็น 2.05%ของสินทรัพย์สุทธิ สินทรัพย์สุทธิ(NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2,049.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.3877 บาทต่อหน่วย