

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

### ผลประกอบการที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำไตรมาส 1-2566/67

ผลประกอบการที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	2566/67	2565/66	Q1-66/67	2565/66	Q1-66/67
(พันบาท)	Q1	Q4	Q4-65/66	Q1	Q1-65/66
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	718,084	722,478	(4,394)	683,817	34,267
รายได้จากสินทรัพย์สภาพคล่อง	4,276	3,703	574	1,407	2,869
<b>รายได้รวม</b>	<b>722,360</b>	<b>726,180</b>	<b>(3,820)</b>	<b>685,224</b>	<b>37,136</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	124,544	136,236	(11,692)	133,044	(8,499)
ค่าใช้จ่ายกองทุน	6,078	6,122	(43)	6,190	(111)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	23,993	20,918	3,076	15,933	8,060
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>154,616</b>	<b>163,276</b>	<b>(8,660)</b>	<b>155,166</b>	<b>(550)</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>567,744</b>	<b>562,905</b>	<b>4,840</b>	<b>530,058</b>	<b>37,686</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	3,414	(172,399)	175,813	2,311	1,104
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>571,159</b>	<b>390,506</b>	<b>180,653</b>	<b>532,369</b>	<b>38,790</b>

### ผลประกอบการประจำไตรมาส 1-2566/67

ไตรมาส 1-2566/67 กองทุนรวมมีรายได้รวมประมาณ 722.36 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าลดลงประมาณ 3.82 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 37.14 ลบ. ตามลำดับ โดยสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงในรายได้รวมดังกล่าวมีที่มาจากสถานการณ์โควิด-19 ในประเทศไทยได้ผ่อนคลายลง

และไตรมาส 1-2566/67 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 154.62 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าลดลงประมาณ 8.66 ลบ. และลดลงประมาณ 0.55 ลบ. ตามลำดับ โดยสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีที่มาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ส่วนลดภาษีดังกล่าวในอัตรา 15% เมื่อวันที่ 18 มี.ค. 2566 และการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ทำให้ไตรมาส 1-2566/67 กองทุนรวมจึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นเงินประมาณ 567.74 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 4.84 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 37.69 ลบ. ตามลำดับ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น

และไตรมาส 1-2566/67 กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 3.41 ลบ. โดยแบ่งเป็นกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของตราสารหนี้ประมาณ 1.60 ลบ. และกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งเป็นเพียงกำไรทางบัญชีมิใช่กำไรที่เป็นเงินสด) ประมาณ 1.82 ลบ. ทำให้ไตรมาส 1-2566/67 กองทุนรวมจึงมีกำไรสุทธิเป็นเงินประมาณ 571.16 ลบ.



## การพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมจึงพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลรวมเป็นเงินประมาณ 512.57 ลบ. หรือ 0.2193 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายจากกำไรสุทธิประจำไตรมาส

## ฐานะการเงินของกองทุนรวม

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม	ณ 31 พ.ค. 2566		ณ 28 ก.พ. 2566	
	พันบาท	สัดส่วนต่อ NAV	พันบาท	สัดส่วนต่อ NAV
อสังหาริมทรัพย์	29,755,782	105.00%	29,747,690	105.21%
สินทรัพย์สภาพคล่อง	1,918,776	6.77%	1,965,532	6.95%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	286,407	1.01%	237,732	0.84%
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	169,085	0.60%	171,453	0.61%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>32,130,050</b>	<b>113.38%</b>	<b>32,122,407</b>	<b>113.61%</b>
เงินกู้ยืม	2,450,000	8.65%	2,450,000	8.67%
เงินมัดจำ	363,329	1.28%	362,450	1.28%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	245,147	0.87%	302,697	1.07%
หนี้สินที่เกิดขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	732,964	2.59%	733,087	2.59%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,791,441</b>	<b>13.38%</b>	<b>3,848,234</b>	<b>13.61%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>28,338,610</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,274,174</b>	<b>100.00%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493,675	89.96%	25,493,675	90.17%
กำไรสะสม	2,844,935	10.04%	2,780,499	9.83%
<b>รวม</b>	<b>28,338,610</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,274,174</b>	<b>100.00%</b>

## สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 พ.ค. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 32,130.05 ลบ. ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 29,755.78 ลบ. หรือคิดเป็น 105.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และสินทรัพย์สภาพคล่องซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,918.78 ลบ. หรือคิดเป็น 6.77% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

## หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 พ.ค. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าหนี้สินรวมประมาณ 3,791.44 ลบ. ซึ่งหนี้สินหลักของกองทุนรวมคือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีมูลค่าประมาณ 2,450.00 ลบ. หรือคิดเป็น 8.65% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ