

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 1/66

### ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (Financial Highlight)

(หน่วย: พันบาท)	Q1/66	Q4/65	%	Q1/65	%	2566	2565	%
<b>รายได้</b>								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	308,165	311,217	-1%	308,665	-0.2%	308,165	308,665	-0.2%
รายได้อื่นๆ	3,310	2,753	20%	6,597	-50%	3,310	6,597	-50%
รวมรายได้	311,475	313,971	-1%	315,262	-1%	311,475	315,262	-1%
<b>ค่าใช้จ่าย</b>								
คชจ.อสังหาฯ	116,248	141,905	-18%	106,025	10%	116,248	106,025	10%
คชจ.กองทุน	6,882	8,037	-14%	6,142	12%	6,882	6,142	12%
รวมค่าใช้จ่าย	123,130	149,942	-18%	112,167	10%	123,130	112,167	10%
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>188,345</b>	<b>164,028</b>	<b>15%</b>	<b>203,095</b>	<b>-7%</b>	<b>188,345</b>	<b>203,095</b>	<b>-7%</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(178,978)	(1,205)		(179,911)		(178,978)	(179,911)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	9,367	162,823		23,184		9,367	23,184	

ผลการดำเนินงานของกองทุนในไตรมาสที่ 1 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 ม.ค. – 31 มี.ค. 66 กองทุนมีรายได้รวมประมาณ 311.48 ลบ. ลดลงเล็กน้อยประมาณ 2.50 ลบ.หรือประมาณ 1% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ของปี 65 (รายได้รวม 313.98 ลบ.)

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 1 ของปี 66 อยู่ที่ประมาณ 123.13 ลบ. ลดลงประมาณ 26.81 ลบ.หรือประมาณ 18% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 65 (ค่าใช้จ่ายรวม 149.94 ลบ.) โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงนั้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่กองทุนได้อนุมัติ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นจะเป็นในส่วน of ค่าใช้จ่ายในระดับของกองทุน(ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร)นั้นอยู่ในระดับปกติ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ของปี 66 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 188.35 ลบ. เพิ่มขึ้นประมาณ 24.32 ลบ. หรือ ประมาณ 15% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ของปี 65 (164.03 ลบ.) ในส่วนของขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในไตรมาสที่ 1 ของปี 66 นั้น มีสาเหตุหลักจากการขาดทุนราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณ 178.79 ลบ.(เป็นการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง) ซึ่งเป็นการสอบทานโดยผู้ประเมินอิสระเป็นรายไตรมาส กองทุนฯจึงมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ของปี 66 เป็นจำนวน 9.37 ลบ.



งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)	31 มีนาคม 2566	%	31 ธันวาคม 2565	%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,185,000	93.09%	9,363,000	93.51%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก	948,490	9.61%	997,650	9.96%
สินทรัพย์อื่น	153,014	1.55%	68,483	0.68%
รวมสินทรัพย์	10,286,504	104.26%	10,429,133	104.15%
รวมหนี้สิน	420,133	4.26%	415,959	4.15%
สินทรัพย์สุทธิ	9,866,371	100.00%	10,013,174	100.00%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	9,751,421	98.83%	9,751,421	97.39%
กำไรสะสม	114,950	1.17%	261,753	2.61%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	10.2030		10.3548	

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวมประมาณ 10,286.50 ลบ. ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 9,185 ลบ. หรือคิดเป็น 93.09% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากประมาณ 948.49 ลบ. หรือคิดเป็น 9.61% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้รับล่วงหน้าและเงินประกันรับจากผู้เข้าร่วมประมาณ 420.13 ลบ. หรือคิดเป็น 4.26% ของสินทรัพย์สุทธิ ดังนั้นกองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 9,866.37 ลบ. หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2030 บาทต่อหน่วย