

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2565

### สรุปผลการดำเนินงาน

- **รายได้รวม** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 252.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.7% จากไตรมาส 3 ปี 2566 หากเปรียบเทียบเป็นรายปี เพิ่มขึ้นประมาณ 187.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 24% เมื่อเทียบกับจากปี 2565
- **ค่าใช้จ่ายรวม** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 111.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.8% จากไตรมาส 3 ปี 2566 หากเปรียบเทียบเป็นรายปี เพิ่มขึ้น 20.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับจากปี 2565
- **รายได้จากการลงทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 กองทุนฯ รับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิ 140.29 ล้านบาท ลดลง 0.45 ล้านบาท หรือลดลง 0.3% จากไตรมาส 3 ปี 2566 หากเปรียบเทียบเป็นรายปี เพิ่มขึ้น 167.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 44.3% เมื่อเทียบกับจากปี 2565
- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 5,635.46 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.6416 บาท ต่อหน่วย

### ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของกองทุน	ปี 2566	ปี 2565	% (+/-)	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	% (+/-)
รายได้ค่าเช่า*	956.17	778.52	22.82%	247.64	241.42	2.6%
รายได้ดอกเบี้ย	8.61	2.18	295.0%	3.03	2.63	15.2%
รายได้อื่น	6.09	2.26	169.5%	1.39	1.30	6.9%
<b>รวมรายได้</b>	<b>970.87</b>	<b>782.96</b>	<b>24.0%</b>	<b>252.06</b>	<b>245.35</b>	<b>2.7%</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	51.41	51.75	-0.7%	16.6	9.42	76.2%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	92.64	87.40	6.0%	23.81	23.02	3.4%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	17.98	14.79	21.6%	4.44	6.04	-26.5%
ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน**	262.96	250.78	4.9%	66.91	66.12	1.2%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>424.99</b>	<b>404.72</b>	<b>5.0%</b>	<b>111.76</b>	<b>104.60</b>	<b>6.8%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ*</b>	<b>545.88</b>	<b>378.24</b>	<b>44.3%</b>	<b>140.30</b>	<b>140.75</b>	<b>-0.3%</b>
กำไร(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-61.76	141.45	-143.7%	18.56	-29.82	-162.2%
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>484.12</b>	<b>519.69</b>	<b>-6.8%</b>	<b>158.86</b>	<b>110.93</b>	<b>43.2%</b>

หมายเหตุ:

- \* กองทุนถือปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้กองทุนรวมต้องคำนวณรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่ามีผลทำให้รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 ต่ำกว่ารายได้ที่รับจริงจำนวน 7.83 ล้านบาท ดังนั้น รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 จะเท่ากับ 255.47 ล้านบาท และ 148.12 ล้านบาทตามลำดับ
- \*\* การรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า กองทุนเริ่มทยอยรับรู้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีมิได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในระหว่างปี 2563 – ปี 2569

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

### สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การจัดการประโยชน์จากทรัพย์สินในไตรมาส 4 ปี 2566

การบริหารจัดการพื้นที่เช่า ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 มีจำนวนสัญญาเช่าที่ครบอายุและทำการต่อสัญญาเช่าในไตรมาส 4 รวมจำนวน 167 สัญญา คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 9,529.19 ตรม.จากการจัดทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 14% ประกอบด้วย สถาบันเสริมความงาม ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการศึกษา และอุปกรณ์มือถือ เป็นต้น และเป็นการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 86% โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ +2%

โครงสร้างสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าเรียกเก็บอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed rent) คิดเป็นสัดส่วน 78% และ สัญญาเช่าเรียกเก็บในอัตราผันแปรตามยอดขาย (Gross Profit sharing) คิดเป็นสัดส่วน 22% คำนวณจากพื้นที่ปล่อยเช่า ณ ไตรมาส 4/2566 (รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทุนฯ)

สำหรับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2566 อยู่ที่ 96% เทียบเท่ากับไตรมาส 3 ปี 2566 หากพิจารณา รายปี กองทุนสามารถรักษาอัตราปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยได้ไม่ต่ำกว่า 95%

การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์อย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางให้มีความหลากหลายเพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า และรวมถึงรักษาลูกค้าที่มีอยู่เดิม ภายใต้งบประมาณและแผนการดำเนินงานที่ได้กำหนดไว้

### รายได้รวม

#### ไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่า จำนวน 247.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 เมื่อนับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 4.42 ล้านบาท กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวนทั้งสิ้น 252.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

หากพิจารณาเปรียบเทียบเป็นรายปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่ารวม 956.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 177.65 ล้านบาท จากจำนวน 778.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 22.82% จากปี 2565 เมื่อนับรวมรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น 14.70 ล้านบาท ทำให้กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวน 970.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 187.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 24% เมื่อเทียบกับปี 2565

### ค่าใช้จ่ายรวม

#### ในไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

ไตรมาส 4 ปี 2566 กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 111.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.8% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 และทั้งปี 2566 รับรู้ค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 424.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 5% จากปี 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 4/2566 มีจำนวน 16.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.18 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 76% จากไตรมาส 3/2566 แต่ทั้งปีรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจำนวน 51.41 ลดลง 0.34 ล้านบาท หรือ ลดลง 0.7% ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและค่าตกแต่งสถานที่ภายในศูนย์การค้าเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้มาใช้บริการ ซึ่งอยู่ภายใต้งบประมาณและแผนการดำเนินงานที่กำหนดไว้

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

2. ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 4/2566 มีจำนวน 23.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.4% จากไตรมาส 3/2566 และทั้งปี 2566 มีจำนวน 92.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ค่าคอมมิชชันในการทำสัญญาเช่าใหม่และการต่อสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมในการบริหาร และค่าธรรมเนียมพิเศษ ตามลำดับ
3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ไตรมาส 4/2566 มีจำนวน 4.44 ล้านบาท ลดลง 1.6 ล้านบาท หรือลดลง 26.5% จากไตรมาส 3/2566 และทั้งปี 2566 มีจำนวน 17.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.19 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 21.6% จากปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเกิดจาก ค่าภาษีจากการลงทุน ค่าอากรแสตมป์จากการจัดทำสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายในการศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 4/2566 มีจำนวน 66.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.2% และทั้งปี 2566 รับรู้จำนวนรวม 262.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.9% จากปี 2565 ซึ่งเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินตามมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง หนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเริ่มทยอยรับรู้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (เป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีมิได้ มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในระหว่างปี 2563 – ปี 2569)

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

#### ไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

ณ ไตรมาส 4/2566 กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวน 252.06 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 111.76 ล้านบาท ทำให้กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 140.29 ล้านบาท ลดลง 0.45 ล้านบาท หรือลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566 หากพิจารณาทั้งปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้รวมจำนวน 970.87 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายรวม 424.99 ล้านบาท กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 545.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.3%

ทั้งนี้หากไม่นับรวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐาน TFRS 16 ซึ่งมีผลทำให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ปรากฏในงบการเงินต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่รับจริง ณ ไตรมาส 4/2566 จำนวน 7.83 ล้านบาท และทั้งปี 2566 จำนวน 33.96 ล้านบาท จะทำให้กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิในไตรมาส 4/2566 เป็นจำนวน 148.12 ล้านบาท และทั้งปี 2566 รับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนรวม 579.84 ล้านบาท

### การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต อายุสิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี) กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี และสอบทานรายไตรมาส โดยผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตรา 11% ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เป็นจำนวน 5,283 ล้านบาท (ไตรมาส 4/2565 เท่ากับ 5,614 ลบ.) บวกกับด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 5,679.44 ล้านบาท ที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ทำให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีจำนวน 10,962.44 ล้านบาท

### การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กองทุนรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิ 140.29 ล้านบาท ปรับด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 18.57 ล้านบาท ดังนั้นทำให้กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.86 ล้านบาท

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

### การพิจารณาจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

กองทุนรวม FUTUREPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในนโยบายการจ่ายปันผลของกองทุนรวม ซึ่งภายหลังจัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบันได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว รวมจำนวน 68 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 19.2494 บาทต่อหน่วย และมีการจ่ายลดทุนโดยลดมูลค่าที่ตราไว้ จำนวน 2 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงิน 0.2956 บาทต่อหน่วย

### ในไตรมาส 4 ปี 2566

การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 69: กองทุนพิจารณาจากผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2566 โดยนำกำไรสุทธิปรับปรุงด้วยส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบการเงินต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่รับจริง และปรับปรุงด้วยรายการอื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด ดังนั้น กองทุนจึงพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่อัตรา 0.3000 บาทต่อหน่วยลงทุน และ

พิจารณาการจ่ายลดทุนครั้งที่ 3 : ที่อัตรา 0.0600 บาทต่อหน่วย เนื่องจากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน

ดังนั้น ณ ไตรมาส 4/2566 กองทุนพิจารณาจ่ายเงินปันผลและจ่ายลดทุนรวมจำนวน 0.3600 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมเท่ากับ 190.64 ล้านบาท โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 7 มีนาคม 2567 และมีการหนดการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 มีนาคม 2567 ต่อไป

### งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบดุล	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (มูลค่ายุติธรรม)	10,962.44	11,030.48
เงินลงทุนในหลักทรัพย์/เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	683.71	600.41
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8.46	42.42
สินทรัพย์อื่นๆ	59.87	58.57
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,714.48</b>	<b>11,731.88</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,679.44	5,416.48
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	344.71	354.53
หนี้สินอื่น	54.87	68.14
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,079.02</b>	<b>5,839.15</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,635.46</b>	<b>5,892.73</b>
<b>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย</b>	<b>5,476.62</b>	<b>5,633.16</b>
<b>กำไรสะสม</b>	<b>158.84</b>	<b>259.56</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ (บาท/หน่วย)</b>	<b>10.6416</b>	<b>11.1274</b>

หมายเหตุ:

\* มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน จากการประเมินค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 5,283 ล้านบาท บวกกลับด้วยมูลค่าปัจจุบัน ของหนี้สินจากสัญญาเช่าจำนวน 5,679.44 ล้านบาท ที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี (ฉบับที่ 40) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

\*\* รายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 8.46 ล้านบาท เกิดจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐาน TFRS 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้กองทุนต้องคำนวณส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

---

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีสินทรัพย์รวม 11,714.48 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 10,962.44 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 5,679.44 ลบ.) รองลงมาคือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการลงทุนในตราสารระยะสั้นรวม จำนวน 683.71 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าค้างรับ จำนวน 8.46 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่นจำนวน 59.87 ล้านบาท ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 6,079.02 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 5,679.44 ล้านบาท รองลงมาคือเงินมัดจำรับจากผู้เช่า จำนวน 344.71 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 54.87 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้น สินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 5,635.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 10.6416 บาทต่อหน่วย