

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 4/66

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (Financial Highlight)

(หน่วย: ล้านบาท)	Q4/66	Q3/66	%	Q4/65	%	2566	2565	%
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	315,691	333,763	-5.4%	311,217	1.4%	1,276,287	1,174,966	8.6%
รายได้อื่นๆ	5,737	4,268	34.4%	2,753	108.4%	16,681	16,621	0.4%
รวมรายได้	321,428	338,031	-4.9%	313,970	2.4%	1,292,968	1,191,587	8.5%
ค่าใช้จ่าย								
คช.อสังหาฯ	142,341	133,525	6.6%	141,905	0.3%	522,480	469,595	11.3%
คช.กองทุน	9,722	7,365	32.0%	8,037	21.0%	30,840	26,599	15.9%
รวมค่าใช้จ่าย	152,063	140,991	7.9%	149,942	1.4%	553,320	496,194	11.5%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	169,365	197,040	-14.0%	164,028	3.3%	739,648	695,393	6.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	32,984	(59,672)		(1,205)		(430,629)	(225,131)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	202,350	137,368		162,823		309,019	470,262	

ผลการดำเนินงานของกองทุนในไตรมาสที่ 4 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 66 กองทุนมีรายได้รวมประมาณ 321.43 ลบ. ลดลงประมาณ 16.60 ลบ.หรือประมาณ 4.9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ของปี 2566 (รายได้รวม 338.03 ลบ.) โดยรายได้ที่ลดลงส่วนหนึ่งมาจากในไตรมาสที่แล้วมีการปรับปรุงรายการส่วนลดค่าเช่าและปรับปรุงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ไตรมาสที่ 3 รับรู้รายได้ทางบัญชีสูงกว่าปกติ

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 152.06 ลบ. เพิ่มขึ้น 11.07 ลบ.หรือประมาณ 7.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 (ค่าใช้จ่ายรวม 140.99 ลบ.) โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นมาส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่กองทุนได้อนุมัติ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นจะเป็นในส่วน of ค่าใช้จ่ายในระดับของกองทุน(ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร)นั้นอยู่ในระดับปกติ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 169.37 ลบ. ลดลงประมาณ 27.68 ลบ. หรือประมาณ 14.0% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ของปี 66 (197.03 ลบ.) ในส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 นั้น มีสาเหตุหลักจากกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณ 33.00 ลบ.(เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง) ซึ่งเป็นการสอบทานโดยผู้ประเมินอิสระเป็นรายไตรมาส กองทุนฯจึงมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 เป็นจำนวน 202.35 ลบ.

ผลการดำเนินงาน ปี 2566

ภาพรวมทั้งปี 2566 กองทุนฯมีรายได้รวมประมาณ 1,292.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.38 ล้านบาท หรือประมาณ 8.5 % เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 1,191.59 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 553.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.13 ล้านบาท หรือประมาณ 11.5% เมื่อเทียบกับ ปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 695.40 ล้านบาท ทำให้ในปี 2566 กองทุนฯมีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 739.65 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ประมาณ 44.26 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นประมาณ 6.4% ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรจากการลงทุนเนื่องจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าปรับที่ตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย:พันบาท)	31 ธันวาคม 2566	%	30 กันยายน 2566	%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,940,000	92.6%	8,907,000	92.5%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก	1,034,879	10.7%	1,039,268	10.8%
สินทรัพย์อื่น	97,380	1.0%	94,988	1.0%
รวมสินทรัพย์	10,072,259	104.4%	10,041,256	104.3%
รวมหนี้สิน	421,164	4.4%	414,969	4.3%
สินทรัพย์สุทธิ	9,651,095	100.0%	9,626,287	100.0%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	9,528,625	98.7%	9,528,625	99.0%
กำไรสะสม	122,470	1.3%	97,662	1.0%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	9.9804		9.9547	

ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวมประมาณ 10,027.26 ลบ. ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 8,940.00 ลบ. หรือคิดเป็น 92.6% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากประมาณ 1,034.88 ลบ. หรือคิดเป็น 10.7% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้รับล่วงหน้าและเงินประกันรับจากผู้เข้าร่วมประมาณ 421.16 ลบ. หรือคิดเป็น 4.4%ของสินทรัพย์สุทธิ ดังนั้นกองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 9,651.09 ลบ. หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9804 บาทต่อหน่วย