

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 3/66

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (Financial Highlight)

(หน่วย: พันบาท)	Q3/66	Q2/66	%	Q3/65	%	2566	2565	%
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	333,763	318,668	4.7%	284,348	17.4%	960,596	863,749	11.2%
รายได้อื่นๆ	4,268	3,366	26.8%	3,210	33.0%	10,944	13,868	-21.1%
รวมรายได้	338,031	322,034	5.0%	287,558	17.6%	971,540	877,617	10.7%
ค่าใช้จ่าย								
คชจ.อสังหาฯ	133,626	130,265	2.6%	112,983	18.3%	380,139	327,890	15.9%
คชจ.กองทุน	7,365	6,872	7.2%	5,966	23.4%	21,119	18,562	13.8%
รวมค่าใช้จ่าย	140,991	137,137	2.8%	118,949	18.5%	401,258	346,452	15.8%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	197,040	184,897	6.6%	168,609	16.9%	570,282	531,165	7.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(59,672)	(224,963)		29,063		(463,613)	(223,926)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	137,368	(40,066)		197,672		106,669	307,239	

ผลการดำเนินงานของกองทุนในไตรมาสที่ 3 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 ก.ค. – 30 ก.ย. 66 กองทุนมีรายได้รวมประมาณ 338.03 ลบ. เพิ่มขึ้นประมาณ 16.00 ลบ.หรือประมาณ 5.0 % เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปี 66 (รายได้รับรวม 322.03 ลบ.)

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 3 ของปี 66 อยู่ที่ประมาณ 140.99 ลบ. เพิ่มขึ้นประมาณ 3.85 ลบ.หรือประมาณ 2.8 % เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 66 (ค่าใช้จ่ายรวม 137.13 ลบ.) โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่กองทุนได้อนุมัติ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นจะเป็นในส่วนของค่าใช้จ่ายในระดับของกองทุน(ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร) นั้นอยู่ในระดับปกติ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ของปี 66 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 197.04 ลบ. เพิ่มขึ้นประมาณ 12.14 ลบ. หรือ ประมาณ 6.6 % เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปี 66 (184.90 ลบ.) ในส่วนของขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในไตรมาสที่ 3 ของปี 66 ประมาณ 59.67 ลบ.นั้น มีสาเหตุหลักจากการขาดทุนราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณ 59.83 ลบ.(เป็นการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระ กองทุนฯจึงมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ของปี 66 ประมาณ 137.37 ลบ.

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)	30 กันยายน 2566	%	30 มิถุนายน 2566	%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,907,000	92.5%	8,962,000	92.8%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก	1,039,268	10.8%	1,012,492	10.5%
สินทรัพย์อื่น	94,988	1.0%	150,782	1.6%
รวมสินทรัพย์	10,041,256	104.3%	10,125,274	104.9%
รวมหนี้สิน	414,969	4.3%	468,581	4.9%
สินทรัพย์สุทธิ	9,626,287	100.0%	9,656,693	100.0%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	9,528,625	99.0%	9,696,399	100.4%
กำไรสะสม	97,662	1.0%	(39,706)	-0.4%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	9.9547		9.9862	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวมประมาณ 10,041.26 ลบ. ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 8,907.00 ลบ. หรือคิดเป็น 92.5% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากประมาณ 1,039.27 ลบ. หรือคิดเป็น 10.8% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้รับล่วงหน้าและเงินประกันรับจากผู้เข้าร่วมประมาณ 414.97 ลบ. หรือคิดเป็น 4.3% ของสินทรัพย์สุทธิ ดังนั้น กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 9,626.29 ลบ. หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9547 บาทต่อหน่วย