

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

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 2/66

### ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (Financial Highlight)

(หน่วย: ล้านบาท)	Q2/66	Q1/66	%	Q2/65	%	2566	2565	%
<b>รายได้</b>								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	318,668	308,165	3.4%	270,736	17.7%	626,833	579,401	8.2%
รายได้อื่นๆ	3,366	3,310	1.7%	4,061	-17%	6,676	10,658	-37%
รวมรายได้	322,034	311,475	3.4%	274,797	17%	633,509	590,059	7%
<b>ค่าใช้จ่าย</b>								
คชจ.อสังหาฯ	130,265	116,248	12.1%	108,682	20%	246,513	214,707	15%
คชจ.กองทุน	6,872	6,882	-0.1%	6,454	6%	13,754	12,596	9%
รวมค่าใช้จ่าย	137,137	123,130	11.4%	115,136	19%	260,267	227,303	15%
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>184,897</b>	<b>188,345</b>	<b>-1.8%</b>	<b>159,661</b>	<b>16%</b>	<b>373,242</b>	<b>362,756</b>	<b>3%</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(224,963)	(178,978)		(73,078)		(403,941)	(252,989)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(40,066)	9,367		86,583		(30,699)	109,767	

ผลการดำเนินงานของกองทุนในไตรมาสที่ 2 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 66 กองทุนมีรายได้รวมประมาณ 322.03 ลบ. เพิ่มขึ้นประมาณ 10.56 ลบ.หรือประมาณ 3.4 % เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ของปี 66 (รายได้รวม 311.48 ลบ.)

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 2 ของปี 66 อยู่ที่ประมาณ 137.14 ลบ. เพิ่มขึ้นประมาณ 14.01 ลบ.หรือประมาณ 11.4 % เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 66 (ค่าใช้จ่ายรวม 123.13 ลบ.) โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่กองทุนได้อนุมัติ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นจะเป็นในส่วน of ค่าใช้จ่ายในระดับของกองทุน(ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร)นั้นอยู่ในระดับปกติ

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ของปี 66 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 184.90 ลบ. ลดลงเล็กน้อยประมาณ 3.45 ลบ. หรือ ประมาณ 1.8 % เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ของปี 66 (188.35 ลบ.) ในส่วนของขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในไตรมาสที่ 2 ของปี 66 ประมาณ 224.96 ลบ. นั้น มีสาเหตุหลักจากการขาดทุนราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณ 224.86 ลบ.(เป็นการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระ กองทุนฯจึงมีการลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ของปี 66 ประมาณ 40.07 ลบ.

**งบแสดงฐานะทางการเงิน**

(หน่วย:พันบาท)	30 มิถุนายน 2566	%	31 มีนาคม 2566	%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,962,000	92.81%	9,185,000	93.09%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก	1,012,492	10.48%	948,490	9.61%
สินทรัพย์อื่น	150,782	1.56%	153,014	1.55%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>10,125,274</b>	<b>104.85%</b>	<b>10,286,504</b>	<b>104.26%</b>
รวมหนี้สิน	468,581	4.85%	420,133	4.26%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,656,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,866,371</b>	<b>100.00%</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	9,696,399	100.41%	9,751,421	98.83%
กำไรสะสม	(39,706)	-0.41%	114,950	1.17%
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)</b>	<b>9.9862</b>		<b>10.2030</b>	

ณ วันที่ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวมประมาณ 10,125.27 ลบ. ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 8,962 ลบ. หรือคิดเป็น 92.81% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากประมาณ 1,012.49 ลบ. หรือคิดเป็น 10.48% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยเจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้รับล่วงหน้าและเงินประกันรับจากผู้เช่ารวมประมาณ 468.58 ลบ. หรือคิดเป็น 4.85%ของสินทรัพย์สุทธิ ดังนั้นกองทุนมีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 9,656.69 ลบ. หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9862 บาทต่อหน่วย