



คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลประกอบการที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำไตรมาส 2-2566/67

ผลประกอบการที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	2566/67	2566/67	Q2-66/67	2565/66	Q2-66/67
(พันบาท)	Q2	Q1	Q1-66/67	Q2	Q2-65/66
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	711,055	718,084	(7,029)	686,593	24,462
รายได้จากสินทรัพย์สภาพคล่อง	6,499	4,276	2,223	1,282	5,217
รายได้รวม	717,554	722,360	(4,807)	687,875	29,679
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	138,025	124,544	13,480	137,144	881
ค่าใช้จ่ายกองทุน	6,091	6,078	12	6,206	(115)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	25,790	23,993	1,797	16,386	9,404
ค่าใช้จ่ายรวม	169,906	154,616	15,289	159,736	10,170
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	547,648	567,744	(20,096)	528,139	19,509
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	2,782	3,414	(632)	2,365	418
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	550,431	571,159	(20,728)	530,504	19,927

ผลประกอบการประจำไตรมาส 2-2566/67

ไตรมาส 2-2566/67 กองทุนรวมมีรายได้รวมประมาณ 717.55 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าลดลงประมาณ 4.81 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 29.68 ลบ. ตามลำดับ โดยสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงในรายได้รวมดังกล่าวมีที่มาจากสถานการณ์โควิด-19 ในประเทศไทยได้ผ่อนคลายลง

และไตรมาส 2-2566/67 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 169.91 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 15.29 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 10.17 ลบ. ตามลำดับ โดยสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีที่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ทำให้ไตรมาส 2-2566/67 กองทุนรวมจึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นเงินประมาณ 547.65 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าลดลงประมาณ 20.10 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 19.51 ลบ. ตามลำดับ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น

และไตรมาส 2-2566/67 กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 2.78 ลบ. โดยแบ่งเป็นกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของตราสารหนี้ประมาณ 0.77 ลบ. และกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งเป็นเพียงกำไรทางบัญชีมิใช่กำไรที่เป็นเงินสด) ประมาณ 2.02 ลบ. ทำให้ไตรมาส 2-2566/67 กองทุนรวมจึงมีกำไรสุทธิเป็นเงินประมาณ 550.43 ลบ.



การพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมจึงพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลรวมเป็นเงินประมาณ 493.63 ลบ. หรือ 0.2112 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายจากกำไรสุทธิประจำไตรมาส

ฐานะการเงินของกองทุนรวม

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม	ณ 31 ส.ค. 2566		ณ 31 พ.ค. 2566	
	พันบาท	สัดส่วน ต่อ NAV	พันบาท	สัดส่วน ต่อ NAV
อสังหาริมทรัพย์	29,765,709	104.90%	29,755,782	105.00%
สินทรัพย์สภาพคล่อง	1,926,235	6.79%	1,918,776	6.77%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	313,902	1.11%	286,407	1.01%
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	166,718	0.59%	169,085	0.60%
รวมสินทรัพย์	32,172,565	113.38%	32,130,050	113.38%
เงินกู้ยืม	2,450,000	8.63%	2,450,000	8.65%
เงินมัดจำ	359,904	1.27%	363,329	1.28%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	253,192	0.89%	245,147	0.87%
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	732,995	2.58%	732,964	2.59%
รวมหนี้สิน	3,796,091	13.38%	3,791,441	13.38%
สินทรัพย์สุทธิ	28,376,474	100.00%	28,338,610	100.00%
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493,675	89.84%	25,493,675	89.96%
กำไรสะสม	2,882,799	10.16%	2,844,935	10.04%
รวม	28,376,474	100.00%	28,338,610	100.00%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ส.ค. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 32,172.56 ลบ. ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนรวมคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 29,765.71 ลบ. หรือคิดเป็น 104.90% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และสินทรัพย์สภาพคล่องซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,926.24 ลบ. หรือคิดเป็น 6.79% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ส.ค. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าหนี้สินรวมประมาณ 3,796.09 ลบ. ซึ่งหนี้สินหลักของกองทุนรวมคือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีมูลค่าประมาณ 2,450.00 ลบ. หรือคิดเป็น 8.63% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ