

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

### ผลประกอบการที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำไตรมาส 3-2566/67

ผลประกอบการที่นำมาพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	2566/67	2566/67	Q3-66/67	2565/66	Q3-66/67
(พันบาท)	Q3	Q2	Q2-66/67	Q3	Q3-65/66
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	729,710	711,055	18,655	685,522	44,188
รายได้จากสินทรัพย์สภาพคล่อง	8,413	6,499	1,915	1,873	6,540
<b>รายได้รวม</b>	<b>738,124</b>	<b>717,554</b>	<b>20,570</b>	<b>687,395</b>	<b>50,728</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	133,684	138,025	(4,341)	129,278	4,405
ค่าใช้จ่ายกองทุน	6,023	6,091	(67)	6,095	(72)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	26,492	25,790	702	18,038	8,454
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>166,199</b>	<b>169,906</b>	<b>(3,707)</b>	<b>153,411</b>	<b>12,788</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>571,925</b>	<b>547,648</b>	<b>24,277</b>	<b>533,984</b>	<b>37,941</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(22,879)	2,782	(25,661)	(1,280,233)	1,257,354
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>549,046</b>	<b>550,431</b>	<b>(1,385)</b>	<b>(746,249)</b>	<b>1,295,295</b>

### ผลประกอบการประจำไตรมาส 3-2566/67

ไตรมาส 3-2566/67 กองทุนรวมมีรายได้รวมประมาณ 738.12 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 20.57 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 50.73 ลบ. ตามลำดับ โดยสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงในรายได้รวมดังกล่าวมีที่มาจากสถานการณ์โควิด-19 ในประเทศไทยได้ผ่อนคลายลง

และไตรมาส 3-2566/67 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 166.20 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าลดลงประมาณ 3.71 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 12.79 ลบ. ตามลำดับ โดยสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวมีที่มาจาก การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การลดลงของค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ทำให้ไตรมาส 3-2566/67 กองทุนรวมจึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นเงินประมาณ 571.92 ลบ. เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้ว พบว่าเพิ่มขึ้นประมาณ 24.28 ลบ. และเพิ่มขึ้นประมาณ 37.94 ลบ. ตามลำดับ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น

และไตรมาส 3-2566/67 กองทุนรวมมีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 22.88 ลบ. โดยแบ่งเป็นกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของตราสารหนี้ประมาณ 0.85 ลบ. และขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งเป็นเพียงขาดทุนทางบัญชีมิใช่ขาดทุนที่เป็นเงินสด) ประมาณ 23.72 ลบ. ทำให้ไตรมาส 3-2566/67 กองทุนรวมจึงมีกำไรสุทธิเป็นเงินประมาณ 549.05 ลบ.

## การพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมจึงพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลรวมเป็นเงินประมาณ 515.60 ลบ. หรือ 0.2206 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายจากกำไรสุทธิประจำไตรมาส

## ฐานะการเงินของกองทุนรวม

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม	ณ 30 พ.ย. 2566		ณ 31 ส.ค. 2566	
	พันบาท	สัดส่วนต่อ NAV	พันบาท	สัดส่วนต่อ NAV
อสังหาริมทรัพย์	29,768,048	104.70%	29,765,709	104.90%
สินทรัพย์สภาพคล่อง	1,959,405	6.89%	1,926,235	6.79%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	334,052	1.17%	313,902	1.11%
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	164,376	0.58%	166,718	0.59%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>32,225,880</b>	<b>113.34%</b>	<b>32,172,565</b>	<b>113.38%</b>
เงินกู้ยืม	2,450,000	8.62%	2,450,000	8.63%
เงินมัดจำ	358,976	1.26%	359,904	1.27%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	268,564	0.94%	253,192	0.89%
หนี้สินที่เกิดขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี	716,454	2.52%	732,995	2.58%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,793,995</b>	<b>13.34%</b>	<b>3,796,091</b>	<b>13.38%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>28,431,886</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,376,474</b>	<b>100.00%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493,675	89.67%	25,493,675	89.84%
กำไรสะสม	2,938,211	10.33%	2,882,799	10.16%
<b>รวม</b>	<b>28,431,886</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,376,474</b>	<b>100.00%</b>

## สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 พ.ย. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 32,225.88 ลบ. ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทุนรวมคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 29,768.05 ลบ. หรือคิดเป็น 104.70% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และสินทรัพย์สภาพคล่องซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,959.40 ลบ. หรือคิดเป็น 6.89% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

## หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 พ.ย. 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าหนี้สินรวมประมาณ 3,793.99 ลบ. ซึ่งหนี้สินหลักของกองทุนรวมคือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีมูลค่าประมาณ 2,450.00 ลบ. หรือคิดเป็น 8.62% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ