



Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO., LTD.

ประกาศ

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

เลขที่ 074/2567

เรื่อง แจ้งงบการเงิน ณ วันเลิกกองทุน

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะผู้จัดการ
กองทุนขอเรียนแจ้งงบการเงิน ณ วันเลิกกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้
เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) รายละเอียดตามงบการเงิน

หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม กรุณาติดต่อบริษัทจัดการ หมายเลข
โทรศัพท์ 02-286-3484 ได้ในวันและ เวลาทำการ

จึงประกาศมาเพื่อรับทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 11 กรกฎาคม 2567

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์

โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

รายงาน และ งบการเงิน

27 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนฯ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควบคู่กันนี้ เข้าสโธเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”) และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ เพื่อนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และกองทรัสต์ (Swap Ratio) ที่กำหนดไว้อยู่ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนฯ ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัทจัดการกองทุนฯ จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนฯ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมถึงดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และได้กำหนดให้วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ จึงทำการเลิกกองทุนฯ และเข้าสู่การดำเนินการเพื่อชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทุนฯ ไม่มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 อย่างไรก็ตามกองทุนฯ ได้มีการโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจำนวน 3,994 ล้านบาท และแสดงขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 177 ล้านบาท เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน บริษัทจัดการฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทจัดการฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนและมีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในหลักของกองทุนฯ ที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทจัดการฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทุนฯ และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้บริษัทจัดการฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

บริษัทจัดการฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่บริษัทจัดการฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่บริษัทจัดการฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง
ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัด
อุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ
ตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้
ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย
สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

96- เกษมชัย

น้ำมันต์ เกิดมงคลชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8368

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 10 กรกฎาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567

	(หน่วย: บาท)		
	หมายเหตุ	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน			
กำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน 27 พฤษภาคม 2567: ไม่มี,			
31 ธันวาคม 2566: 46,828,530 บาท)			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	46,830,640
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	4,171,313,694
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	32,704,675	6,258,419
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 17	-	161,070,510
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	17	21,245	-
สินทรัพย์อื่น		6,173,717	6,569,280
รวมสินทรัพย์		38,899,637	4,392,042,543

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	-	12,033,694
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	17,951,255	1,501,935
เงินกู้ยืมระยะยาว	12, 17	-	105,000,000
หนี้สินอื่น		15,291,064	20,773,613
รวมหนี้สิน		33,242,319	139,309,242
สินทรัพย์สุทธิ		5,657,318	4,252,733,301
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		-	3,360,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		-	3,360,000,000
กำไรสะสม	11	5,657,318	892,733,301
สินทรัพย์สุทธิ		5,657,318	4,252,733,301
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		-	12.6569
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด/ปี (หน่วย)		-	336,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายณัฐกรวิน เจียมโชติพัฒนกุล)	(นางนฤมล เส้นทอง)
ผู้อำนวยการอาวุโส	ผู้อำนวยการ
ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	ฝ่ายบัญชีกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

				27 พฤษภาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
ประเภทเงินลงทุน	โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	ราคาทุน	มูลค่ายุติรวม	ร้อยละของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติรวม	ร้อยละของ
				(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
โครงการเซนเตอร์ พอยท์ โฮเทล ประจัน	2529, 13925	1-2-25.4	ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	-	-	-	1,142,000,000	1,889,280,000	44.79
โครงการเซนเตอร์ พอยท์ โฮเทล สุขุมวิท 10	4745, 5034, 5252	2-2-32	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	-	-	-	1,470,000,000	2,060,000,000	48.84
โครงการเซนเตอร์ พอยท์ โฮเทล ชิดลม	710	1-34-0	ถนนหลังสวน แขวงจุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	-	-	-	759,916,843	222,033,694	5.26
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				-	-	-	3,371,916,843	4,171,313,694	98.89

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิวอิลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

			27 พฤษภาคม 2567					31 ธันวาคม 2566				
ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ	
							(ร้อยละ)				(ร้อยละ)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์												
พันธบัตร												
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24307B	7 มีนาคม 2567	2.00	-	-	-	-	47,000	47,000,000	46,830,640	1.11	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์						-	-			46,830,640	1.11	
รวมเงินลงทุน						-	-			4,218,144,334	100.00	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะ เวลาตั้งแต่วันที่		
	1 มกราคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
หมายเหตุ	ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	121,724,779	251,187,200
รายได้ดอกเบี้ย		427,829	475,947
รายได้อื่น	9	2,550,365	16,391,868
รวมรายได้		124,702,973	268,055,015
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		24,943,941	221,737,482
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14, 17	4,011,390	10,568,704
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	15, 17	392,419	1,033,895
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16, 17	1,046,450	2,757,053
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		21,478,836	9,084,223
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,022,808	4,037,635
ต้นทุนทางการเงิน	17	1,921,069	2,027,861
รวมค่าใช้จ่าย		54,816,913	251,246,853
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		69,886,060	16,808,162
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	6	(12,156)	(22,705)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	6, 7	(177,192,867)	(9,434,348)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(177,205,023)	(9,457,053)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(107,318,963)	7,351,109

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะ เวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		69,886,060	16,808,162
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน		(12,156)	(22,705)
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน		(177,192,867)	(9,434,348)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(107,318,963)	7,351,109
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	13	(114,575,625)	(188,154,904)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1	(4,025,181,395)	-
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(4,247,075,983)	(180,803,795)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		4,252,733,301	4,433,537,096
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		5,657,318	4,252,733,301

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(107,318,963)	7,351,109
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(103,421,928)	(439,753,599)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	150,644,887	427,302,230
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุน	(406,584)	(433,961)
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	489,086	468,136
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	163,499,103	102,860,410
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการดอกเบี้ย	(21,245)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	395,563	(4,300,900)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,755,600	(1,356,462)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(2,541,008)	(697,202)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,921,069	2,027,861
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(2,428,593)	(15,396,907)
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	12,156	22,705
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	177,192,867	9,434,348
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	293,772,010	87,527,768
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
โอนเงินสดและเงินฝากธนาคารไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	(34,000,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(105,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	110,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(5,000,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12,522,780)	(5,181,840)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	(114,575,625)	(188,154,904)
จ่ายดอกเบี้ย	(1,227,349)	(1,974,498)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(267,325,754)	(90,311,242)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	26,446,256	(2,783,474)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	6,258,419	9,041,893
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	32,704,675	6,258,419
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสด		
โอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	3,994,122,936	-
โอนสินทรัพย์สุทธิไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	31,058,459	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงและ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2555 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2555 เป็นต้นไป

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ

1.2 การแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 1) อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”)

- 1.1) การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ฯ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

- 1.2) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ฯ และการชำระค่าเช่าโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ซิดลมทั้งจำนวน
- 1.3) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ และแผนการแปลงสภาพ
- 1.4) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- 1.5) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใจผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- 2) อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม
 - 2.1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม จากบริษัทรัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - 2.2) การจัดหาระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม จากบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม โดยการให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล โฮสพิทอลิตี้ จำกัด เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 2.3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้อนุมัติคำขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็น กองทรัสต์ฯ โดยแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ มีผลบังคับใช้ในวันที่ 19 เมษายน 2567

กองทรัสต์ฯ ซึ่งจัดตั้งขึ้นจะเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนฯ ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2567 เพื่อรองรับ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ มายังกองทรัสต์ฯ นั้น โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนด สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนฯ กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ (XO - Swap) จากการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ (Swap Ratio) อยู่ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ฯ และกำหนดวันหยุดทำการซื้อขาย (SP) ของหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ตั้งแต่วันที่ 20 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ จะสิ้นสุดสภาพการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหน่วยลงทุนของกองทุนฯ จะทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันสุดท้ายในวันที่ 17 พฤษภาคม 2567

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมถึงดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนฯ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และได้กำหนดให้วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯ บริษัทจัดการฯจึงทำการเลิกกองทุนฯและเข้าสู่การดำเนินการเพื่อชำระบัญชี รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯมีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น ทั้งนี้จำนวนเงินปันผลจ่ายดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนฯมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ในการพิจารณาจ่ายปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละจะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายบัญชี

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นการเปลี่ยนสินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากรายการผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กองทุนฯ จัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุน
ตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้
สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยง
และผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการ
ยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการ
ให้เช้านั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยง
ทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เชา
การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจาก
ประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อม
ทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสด
ตามสัญญาอีกต่อไป

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิ
ในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ
จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น หลังจากนั้น กองทุนฯ จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่า
ยุติธรรม

เนื่องจากกองทุนฯ ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อระดมเงินจากนักลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินส่วนใหญ่ไปลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้อธิบายในหมายเหตุ 1 เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่อง
รองรับ ดังนั้นบริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้
ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของ
เงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
(ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทุนฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทุนฯในฐานะผู้เช่า

กองทุนฯใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทุนฯบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทุนฯรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนและปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทุนฯ คิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

กองทุนฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯ บันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทุนฯ นายทะเบียน ทรสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนฯ นายทะเบียนและทรสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทุนฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

4.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทุนฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทุนฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี บริษัทจัดการฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทุนฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนฯ จะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม กองทุนฯในฐานะผู้เช่า

กองทุนฯไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทจัดการฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นปี	46,831	33,969
ซื้อเพิ่ม	103,422	439,754
จำหน่าย	(150,645)	(427,302)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	406	434
ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(12)	(23)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2)	(1)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	46,831

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)			
	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล ประตูน้ำ	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล สุขุมวิท 10	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล ชิดลม	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,861,000	2,027,000	292,747	4,180,747
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน				
ราคาระหว่างปี	28,280	33,000	(70,713)	(9,434)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,889,280	2,060,000	222,034	4,171,314
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน				
ราคาระหว่างปี	(47,280)	(80,200)	(49,711)	(177,191)
รวม	1,842,000	1,979,800	172,323	3,994,123
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ				
(หมายเหตุ 1)	(1,842,000)	(1,979,800)	(172,323)	(3,994,123)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567	-	-	-	-

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	3,984,100	4,159,280
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,023	12,034
รวม	3,994,123	4,171,314
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1)	(3,994,123)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	4,171,314

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทุนฯ ได้รับรู้ผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุนจำนวน 177 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน (2566: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสรุปได้ดังนี้

	2567	2566	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	2,950 - 3,307	2,616 - 3,185	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.5 - 10.5	9.5 - 10.5	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	80 - 85	75 - 90	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	27 พฤษภาคม	31 ธันวาคม	27 พฤษภาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	32,705	6,258	0.30	0.30
รวมเงินฝากธนาคาร	32,705	6,258		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	42,518	69,011
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-
3 - 6 เดือน	-	-
6 - 12 เดือน	-	-
มากกว่า 12 เดือน	61,347	96,497
รวม	103,865	165,508
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(2,009)	(4,437)
หัก: โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1)	(101,856)	-
รวมลูกหนี้จากการให้เช่า - สุทธิ	-	161,071

ในระหว่างปี บริษัทจัดการฯ บันทึกการปรับลดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตจำนวน 2 ล้านบาท (2566: 15 ล้านบาท) โดยแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นปี	12,034	16,747
ดอกเบี้ยที่รับรู้	489	469
จ่ายค่าเช่า	(12,523)	(5,182)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	12,034

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ณ 31 ธันวาคม 2566 สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	5,182	7,341	-	12,523
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(316)	(173)	-	(489)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,866	7,168	-	12,034

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	892,733	1,073,537
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	69,886	16,808
ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(12)	(23)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(177,193)	(9,434)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างงวด/ปี	(114,576)	(188,155)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 1)	(665,181)	-
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	5,657	892,733

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนฯ ครั้งที่ 2/2564 และเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนครั้งที่ 14/2564 มีมติอนุมัติให้กองทุนฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนฯ ลงทุน

เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 กองทุนฯ ได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงินกู้จำนวน 100 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR เหลือ 4 ธนาการลบอัตราร้อยละคงที่ต่อไป

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 กองทุนฯ ได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงินกู้จำนวน 170 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 7 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ และคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR เหลือ 4 ธนาการลบอัตราร้อยละคงที่ต่อไป

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้โอนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 105 ล้านบาทไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ จึงทำให้ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ (31 ธันวาคม 2566: 105 ล้านบาท) และไม่มีวงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้ (31 ธันวาคม 2566: 65 ล้านบาท)

13. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

วันที่อนุมัติจ่ายปันผล	จ่ายปันผลจาก	อัตราหน่วยละ (บาท)	เงินปันผลรวม (พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม	0.15	50,736
26 เมษายน 2567	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 และกำไรสะสม	0.19	63,840
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		0.34	114,576
24 กุมภาพันธ์ 2566	กำไรสะสม	0.15	50,400
19 พฤษภาคม 2566	กำไรสะสม	0.11	36,960
10 สิงหาคม 2566	กำไรสะสม	0.15	50,400
15 พฤศจิกายน 2566	กำไรสะสม	0.15	50,395
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		0.56	188,155

14. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

15. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด) โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

16. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 27 พฤษภาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,011	10,569	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046	2,757	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	392	1,034	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,921	2,028	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออสพิทอลิตี้ จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	121,725	251,187	ค่าเช่าคงที่ไตรมาสละ 38 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย จากการประกอบกิจการโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	623	889
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	162	232
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	21	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	61	87

	(หน่วย: พันบาท)	
	27 พฤษภาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	53
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	105,000
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอติตี้ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	165,508
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	-	(4,437)
	-	161,071
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		
หนี้สินอื่น	8,367	-

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 254 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: 867 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 6.25 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: ร้อยละ 19.97) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

19. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14 ถึง 16

20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

21. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	47	-	47
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,171	4,171

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

22. เครื่องมือทางการเงิน

22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯ ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทุนฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อทวงถาม	ภายใน	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา	รวม	
		1 ปี		ราคาลาต	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	33	-	33	0.30
	-	-	-	33	-	33	
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	18	18	-
	-	-	-	-	18	18	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อทวงถาม	ภายใน	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา	รวม	
		1 ปี		ราคาลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	47	-	-	-	47	2.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	6	-	6	0.30
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	-	-	161	161	-
	-	47	-	6	161	214	
หนี้สินทางการเงิน							
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5	7	-	-	12	3.21
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	2	2	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	105	-	105	หมายเหตุ 12
	-	5	7	105	2	119	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนฯคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุนฯ

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทุนฯ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2567