กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

รายงานประจำปี 2567

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2567

eastspring investments

A Prudential plc company

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน 2

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป 6
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดการผลประโยชน์ 6
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ... 16
4. ปัจจัยความเสี่ยง 18
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ 24
6. ข้อมูลสำคัญอื่น 24

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน

7. ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยกองทุน 27
8. โครงสร้างการจัดการ 30
9. การกำกับดูแลกองทุน 42
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม 48
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง 49
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 54

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 56
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน 57
15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน 60

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล 61

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 62

วันที่ 24 กันยายน 2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บลจ.อีสท์สปริง”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (“กองทุนรวม”) ขอนำส่งรายงานประจำปี 2567 สำหรับรอบการดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ของกองทุนรวมมายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

จากสถานการณ์ปัจจุบันสภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั่วโลกปรับตัวดีขึ้น ในปี 2567 การท่องเที่ยวในประเทศไทยกลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID- รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง นักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย เดินทางเข้ามาในประเทศเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทุนที่ดีขึ้นจากค่าเช่าที่ได้รับจากทางโรงแรมทำให้รายได้ค่าเช่าที่กองทุนได้รับในงวดปี 2567 เท่ากับ 176.36 ล้านบาท เทียบกับในงวดปี 2566 รายได้ค่าเช่าเท่ากับ 106.33 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 70.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 65.87

สำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลรวม 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 จ่ายในอัตรา 0.21 บาทต่อหน่วย และ สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 – 30 มิถุนายน 2567 จ่ายในอัตรา 0.54 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงาน รวม 0.75 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 147,375,000 บาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 96.45 ของกำไรสุทธิ

บลจ.อีสท์สปริง จะยังคงปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนอย่างเต็มที่เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วย และขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจลงทุน กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

คณะผู้จัดการกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

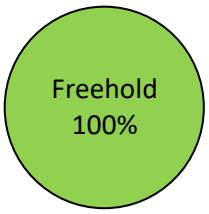
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่		
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Luxury Real Estate Investment Fund		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LUXF	ชื่อบริษัทจัดการกองทุน	บลจ. อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	24 เมษายน 2551		

Market Cap (ล้านบาท)	1,375.5	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของรอบปี	7.00 บาท	จำนวนหน่วย	196,500,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินทร์สุทธิ	2,427,757,631 บาท	NAV ต่อหน่วย	12.3550	ทุนจดทะเบียน	1,965 ล้านบาท
PAR ต่อหน่วย	9.80 บาท	P/NAV	0.5666		

สัดส่วนการลงทุน

กองทุนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิสมบูรณ์(freehold) 100%
ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โครงสร้างเงินทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม	2,504.38 ล้านบาท
หนี้สินรวม	76.62 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	2,427.76 ล้านบาท

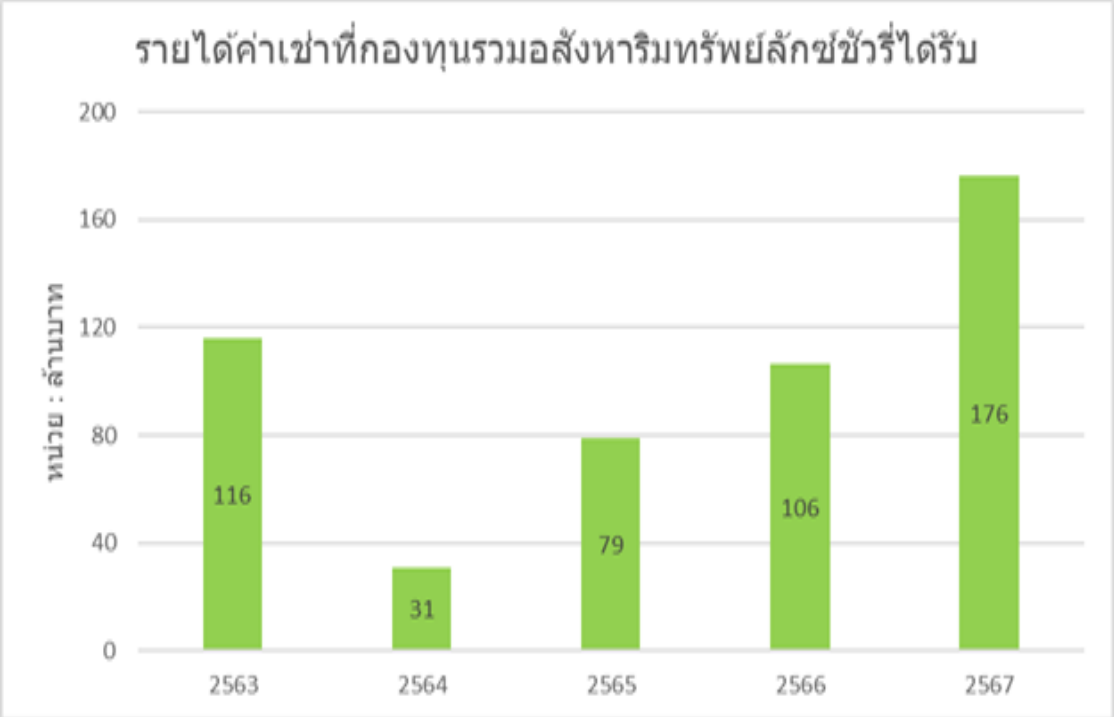
ตารางข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2567	2566	2565	2564	2563
ปีที่ดำเนินงาน	**1 ก.ค.2566 – 30 มิ.ย 2567**	**1 ก.ค.2565 – 30 มิ.ย 2566**	**1 ก.ค.2564 – 30 มิ.ย 2565**	**1 ก.ค.2563 – 30 มิ.ย 2564**	**1 ก.ค.2562 – 30 มิ.ย 2563**
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.7500	0.5300	0.2400	0.085	0.1600
อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (%)	7.50%	5.30%	2.40%	0.85%	1.60%
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%)	96.45%	98.66%	99.68%	98.69%	30.65%

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ณ วันที่ 5 กันยายน 2567

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1	QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A.	25,674,600	13.07%
2	คุณเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	23,428,000	11.92%
3	BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	21,000,000	10.69%
4	คุณสุวงษ์ ดำรงธนสมบัติ	15,000,000	7.63%
5	คุณสนิทพงศ์ ภัทรศุกล	5,555,500	2.83%

รายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ได้รับจาก บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) เพื่อกิจการโรงแรม โครงการซิกซ์เซ้นส์ ยาวน้อย



ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ระบุจำนวนเงินและร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

สำหรับรอบปีบัญชี 2566/2567 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ[2]
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,030.10	0.2118%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	754.51	0.0317%
ค่านายทะเบียน	2,515.05	0.1059%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพบัญชี	315.21	0.0133%
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน	17,881.54	0.7528%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	996.17	0.0419%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด[1]	27,492.58	1.1574%

หมายเหตุ

1. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
2. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมค่าใช้จ่ายภาษีตราสารหนี้
3. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายวันโดยคำนวณจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 2,375,307,331.92 บาท

	2024	2023	2022
Rental Income (M.THB)	176.36	106.33	78.75
Other Income (M.THB)	3.04	0.75	0.25
Net Profit (M.THB)	151.91	98.87	70.13
Operating Cash flow (M.THB)	101.00	80.52	28.73
Financing Cash Flow (M.THB)	-106.11	-86.46	-16.70
Investing Cash Flow (M.THB)	-	-	-
Net Cash Flow (M.THB)	-5.11	-5.94	12.03
NAV (THB)	12.3550	12.1816	10.2012
P/NAV (Times)	0.5666	0.5746	0.7499
Dividend Yield (%)	10.71	7.57	3.14
Market Cap (M.THB)	1,375.5	1,375.5	1,503.23
Closing Price (THB)	7.00	7.00	7.65

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ
2. ความเสี่ยงทางการเมือง
3. ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม
4. ความเสี่ยงจากการมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว
5. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
6. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในรูปแบบของโครงการ
7. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
8. ความเสี่ยงจากโรคระบาด
9. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี
10. ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
11. ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง
12. ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต
13. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต
15. ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง
16. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า
17. ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาและ/หรือผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม
18. ปัจจัยต่างๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
19. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
20. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง
21. ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับ

ข้อมูลเบื้องต้น

บริษัทจัดการกองทุน	บลจ. อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0-2838-1800
URL	www.eastspring.co.th
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์	0-2470-1962
URL	www.kasikornbank.com

<u>ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน</u>

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทุน :	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (Luxury Real Estate Investment Fund : LUXF)
ประเภทกองทุน :	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าเป็นการแน่นอน ที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
จำนวนเงินทุนโครงการ :	1,965,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบห้าล้านบาท)
อายุกองทุน :	ไม่กำหนดอายุกองทุน
ชื่อบริษัทจัดการ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์ :	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย ของกองทุน

กองทุนมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมระดับ Luxury และมีวิสัยทัศน์ที่บริหารทรัพย์สินของกองทุนให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ดีที่สุด รวมไปถึงการดูแลรักษาและปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินของกองทุนให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ทั้งนี้กองทุนมีเป้าหมายจะเป็นทางเลือกในการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการผลประโยชน์ในรูปของเงินปันผล โดยกองทุนมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้การดูแลรักษาและปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินจะเป็นการช่วยเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุนของกองทุนในระยะยาว

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุน คือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในรูปของรายได้จากการปล่อยเช่าทรัพย์สินของกองทุน ทั้งในรูปของรายได้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้กองทุนสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

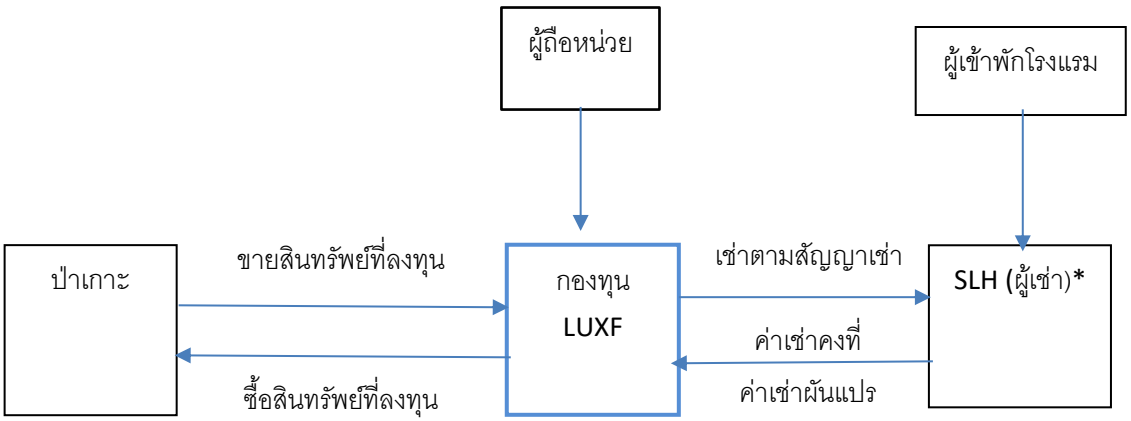
โดยรายได้หลักของกองทุนจะมาจากการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) โดย เอสแอลเอชจะเช่าทรัพย์สินจากกองทุนเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซิกเซ้นส์ ยาวน้อย โดยได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปีไปอีก 4 ครั้ง โดยเอสแอลเอชจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือนโดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ได้ตกลงกัน

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีบัญชี 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้มีการปรับปรุงท่าเรือเพื่อรับส่งลูกค้า ปรับปรุงระบบท่อน้ำ พื้นไม้วิลล่า และปรับปรุงระบบสื่อสารด้วยสายใยแก้วนำแสง

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุน

(1) แผนภาพ



*บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิที (ไทยแลนด์) จำกัด (SLH)

(2) ความสัมพันธ์กับกลุ่มของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

การดำเนินธุรกิจหลักของกองทุน มิได้มีความสัมพันธ์ หรือ เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอื่นของผู้ถือหน่วยรายใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม

รายละเอียดทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม และมูลค่าหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ณ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

รายงานแสดงรายละเอียดทรัพย์สินแยกประเภท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าเงินลงทุน ราคายุติธรรม(บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,272,000,000	93.58
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	216,562,985	8.92
เงินฝากธนาคาร	2,159,341	0.09
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	1,476	0
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	3,995,701	0.16
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	3,880,000	0.16
สินทรัพย์อื่น	5,784,649	0.24
รวมทรัพย์สิน	**2,504,384,152**	**103.15**
หนี้สิน	76,626,521	-3.15
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	**2,427,757,631**	**100**
จำนวนหน่วยลงทุน(หน่วย)	**196,500,000**	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	**12.3550**	

2.4.2 **ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน**

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินที่กองทุนได้ซื้อจาก บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในมูลค่าจำนวนเงิน 1,958,000,000.00 บาท เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน เป็นสถานที่ตั้งของโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา มีพื้นที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา แยกตามประเภทเอกสารสิทธิ์ ดังนี้

	ฉบับ	พื้นที่ ไร่ - งาน - ตารางวา
โฉนดที่ดิน	2	78 - 3 - 81.2
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. 3ก)	1	0 - 3 - 85
รวม		79 - 3 - 66.2

- อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา มีรายละเอียด ดังนี้

1. วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The Retreat, Hill Top Reserve ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 161 ตารางเมตร ถึง 1,402 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090 ตารางเมตร

2. อาคารบ้านพักคนงานจำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร

3. อาคารสนับสนุนและอาคารบริหารส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนต์และเพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร

- เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย

2.4.3 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	:	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
วิธีการประเมิน	:	วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินกระแสเงินสด	:	10 ปี
วันที่ประเมินค่า	:	30 มิถุนายน 2567
มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน	:	2,272,000,000 บาท (สองพันสองร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)*

* หมายเหตุ : มูลค่าดังกล่าวได้นำเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) มาเป็นข้อมูลหนึ่งในการกำหนดสมมุติฐานของการประเมินแล้ว ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. ที่ น(ว) 22/2553 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 เรื่อง “การประเมินค่าและสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”

ภาระผูกพัน

- โฉนดที่ดินและเอกสารสิทธิ์ นส 3 ก. ทั้งหมดไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงิน

2.4.4 **สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า**

<u>สรุปเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับเอสแอลเอช</u>

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (Luxury Real Estate Investment Fund)
ผู้เช่า	บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited
อายุของสัญญาเช่า	3 ปี
การต่อสัญญาเช่า	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยทุก ๆ ระยะเวลา 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าหากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด
ค่าเช่าแบ่งออกเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน	
ค่าเช่าคงที่ : (Fixed Lease Fee)	70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน โดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
ค่าเช่าแปรผัน : (Variable Fee)	การคำนวณค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณี ดังนี้ กรณีที่ 1 : หาก “เงินคงเหลือ” (Residue Amount) มากกว่า “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = ร้อยละ 100 ของ [“เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) หักด้วย “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee)] ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = ร้อยละ 80 ของ [“เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ “เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า กรณีที่ 2 : หาก “เงินคงเหลือ” (Residue Amount) น้อยกว่า “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) แต่มากกว่า “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้ ค่าเช่าแปรผัน = “เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee) หมายเหตุ 1 : เงินคงเหลือ (Residue Amount) คำนวณได้จากสูตร ดังต่อไปนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (Management Fees) ประกอบด้วย

	1.1 ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) และ 1.2 ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หัก : (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ และวัสดุอุปกรณ์ (FF&E Reserve) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม หัก : (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (“Ins&Proptax”) เท่ากับ เงินคงเหลือ (Residue Amount) เพื่อความเข้าใจสูตรการคำนวณ “เงินคงเหลือ (Residue Amount)” อาจสรุปได้ดังนี้ Residue Amount = GOP – Mgt - FF&E Reserve - Ins&PropTax หมายเหตุ 2 : เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ก. ปีที่ 1-3 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 70 ล้านบาท ข. ปีที่ 4-6 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7-9 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 100 ล้านบาท ง. ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป : เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั้งหมดสัญญาเช่า
หลักประกันในการเช่า :	ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ซึ่งตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด

2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม อันประกอบไปที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นซึ่งใช้ประโยชน์ในโครงการซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ได้จัดให้มีงบประมาณในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(ก) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั่วไป ได้แก่ค่าใช้จ่ายประจำปีของโรงแรมที่ใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ (maintenance & repair) โดยกองทุนรวมจะเข้าร่วมจัดทำและพิจารณาอนุมัติงบประมาณดังกล่าวของโรงแรมในแต่ละปี ทั้งนี้ งบประมาณค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินให้มีสภาพพร้อมใช้ในการจัดหาผลประโยชน์นั้น (maintenance & repair) ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทรัพย์สิน

(ข) ค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) ตลอดจนการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์อื่นที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมทั้งหมด และในทุก ๆ ปี ผู้จัดการกองทุนรวมมีนโยบายกันเงินสำรองจากเงินสดทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในแต่ละปี เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ และการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อปรับปรุงโรงแรมให้อยู่ในสภาพดี มีรูปแบบที่ทันสมัยเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของโรงแรม ให้สามารถแข่งขันกับโรงแรมในระดับ Luxury ทั้งในและต่างประเทศได้เป็นอย่างดี

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2555 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ กับ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย มีระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนจะตกลงให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก คราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ 70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าและรวมถึงการต่ออายุ

ค่าเช่าผันแปร (Variable Lease Fee)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปร โดยสามารถแบ่งการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้เป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 เงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่าหรือเทียบเท่า เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนจะได้รับค่าเช่าผันแปร 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้

ค่าเช่าผันแปรส่วนที่ 1 : ร้อยละ 100 ของเงินแบ่งตั้งต้นหักด้วยค่าเช่าคงที่
ค่าเช่าผันแปรส่วนที่ 2 : ร้อยละ 80 ของเงินคงเหลือหักด้วยเงินแบ่งตั้งต้น

กรณีที่ 2 เงินคงเหลือน้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้นแต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนจะได้รับค่าเช่าผันแปร โดยคำนวณตามสูตรค่าเช่าผันแปรกับเงินคงเหลือหักด้วยค่าเช่าคงที่

หลักประกันในการเช่า

ผู้เช่าจะนำเงินสด และ/หรือ มอบหนังสือค้ำประกันธนาคารหรือหลักทรัพย์อื่นที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับมาวางเป็นหลักประกันเพื่อให้ยอดมูลค่าหลักประกันในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคารหรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการยอมรับได้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

2.5.2 ข้อมูลผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นบริษัทที่ถูกก่อตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารและจัดการรีสอร์ทและสปา ภายใต้ชื่อ ซิกส์เซ้นส์ และเอวาซอน ที่ตั้งอยู่ทั้งภายในประเทศและในต่างประเทศ (ซึ่งรวมถึงการบริหารโรงแรมซิกส์เซ้นส์ยาวน้อยในปัจจุบัน) โดยเป็นบริษัทในเครือของ Pegasus Capital Advisors LP. (ผู้จัดการกองทุน Private Equity ในสหรัฐอเมริกา) ภายใต้โครงสร้างองค์กรใหม่ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังจากการควบรวมกิจการของซิกส์เซ้นส์ รีสอร์ต แอนด์ สปา โดย Pegasus Capital Advisors LP. โดยการควบรวมกิจการดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในวันที่ 18 มิถุนายน 2555

โดยกองทุนที่ Pegasus Capital Advisors LP. บริหารเป็นกองทุน Private Equity ที่มีการลงทุนในธุรกิจขนาดกลางในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ตั้งแต่ปี 2538 นอกจากเป็นผู้ลงทุนแล้ว Pegasus Capital Advisors LP. สร้างสรรค์กลยุทธ์ทางธุรกิจให้กิจการที่เข้าไปลงทุน โดย Pegasus Capital Advisors LP. จะร่วมมือกับทีมบริหารของบริษัทเพื่อสร้างมูลค่าพื้นฐานของบริษัทที่ลงทุนโดยมุ่งเน้นด้านการขยายธุรกิจ

ต่อมา ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัท ซิกส์เซ้นส์ รีสอร์ต แอนด์ สปา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทแม่ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ได้ส่งจดหมายแจ้งกับกองทุนรวมว่า กลุ่มโรงแรม Inter Continental Hotels Group (IHG) ได้ดำเนินการเข้าซื้อกิจการ บริษัท ซิกส์เซ้นส์ รีสอร์ต แอนด์ สปา จาก Pegasus Capital Advisors LP. เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 และบริษัท ซิกส์เซ้นส์ รีสอร์ต แอนด์ สปา จำกัด ได้แจ้งกับกองทุนรวมว่า การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น ดังกล่าวจะไม่มีส่งผลความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท ซิกส์เซ้นส์ รีสอร์ต แอนด์ สปา จำกัด และ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด กับ กองทุนรวม แต่อย่างใด

เนื่องจากกองทุนมีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง รวมถึงอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้

เช่าตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ซึ่งอาจกระทบกระแสรายได้ของกองทุนอาจชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน โดยมีรายละเอียดตามที่กำหนดในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง

2.5.3 ข้อมูลการลงทุนของกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม

1.ข้อมูลทั่วไป :

บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นบริษัทที่ถูกก่อตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารและจัดการรีสอร์ตและสปา ภายใต้ชื่อ ซิกส์เซ้นส์ และเอวาซอน ที่ตั้งอยู่ทั้งภายในประเทศและในต่างประเทศ (ซึ่งรวมถึงการบริหารโรงแรมซิกส์เซ้นส์ยาวน้อยในปัจจุบัน)

บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนรวม ตั้งแต่ ปี 2555 ทั้งนี้ บริษัทผู้เช่าเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรม ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 และต้องมีการต่ออายุใบอนุญาตโดยถูกต้องมาโดยตลอด ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 15/2555 ใบอนุญาตเลขที่ 54/2565 ได้รับอนุญาตให้สามารถประกอบกิจการโรงแรม ตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 16 ตุลาคม 2570

2.ทีมบริหาร และประสบการณ์ :

ทีมบริหาร โรงแรม รีสอร์ตและสปา ภายใต้ชื่อ ซิกส์เซ้นส์ และเอวาซอน มีประสบการณ์ การบริหารจัดการ โรงแรม ในกลุ่มของซิกส์เซ้นส์ ตั้งแต่ปีของ 2538 บริหารโรงแรมที่ตั้งอยู่ทั้งภายในประเทศและในต่างประเทศ (ซึ่งรวมถึงการบริหารโรงแรมซิกส์เซ้นส์ยาวน้อย) ในปัจจุบันบริหารโรงแรมและรีสอร์ท 18 แห่งและสปา 30 แห่งใน 21 ประเทศ ภายใต้ชื่อ Six Senses Hotels and Resorts, Evason และ Six Senses Spas

3.เงื่อนไขค่าตอบแทนที่กองทุนได้รับจากค่าเช่า :

ค่าเช่าคงที่ ในอัตรา 70 (เจ็ดสิบ) ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาการเช่าปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

ค่าเช่าแปรผัน ในอัตราตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

4.ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา :

ผู้จัดการกองทุนมีความเห็นว่า ผู้เช่ามีความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ในระยะเวลาที่ผ่านมา โดยที่ผ่านมากองทุนรวมได้รับรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในช่วงที่ผ่านมาสถานการณ์การท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นหลังจากผ่านช่วงแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ปริมาณนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผลประกอบการที่โรงแรมได้รับจากราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักสูงขึ้น ทำให้กองทุนได้รับค่าเช่าผันแปรจากผลประกอบการที่ดีของทางโรงแรม

5.มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ :

ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ซึ่งตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชี

หลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท ซึ่งถ้าผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ กองทุนสามารถนำหลักประกันการเช่า มาใช้ชำระค่าเช่าได้

นอกจากนั้น ทุกๆคราวของการต่อสัญญาเช่า กองทุนในฐานะของผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กองทุนอาจจะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

2.6 **การกู้ยืมเงิน**

ปัจจุบัน กองทุนยังไม่มีการกู้ยืมเงิน

3. ภาพรวมสภาวะอุตสาหกรรมโรงแรม*

3.1 สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรม

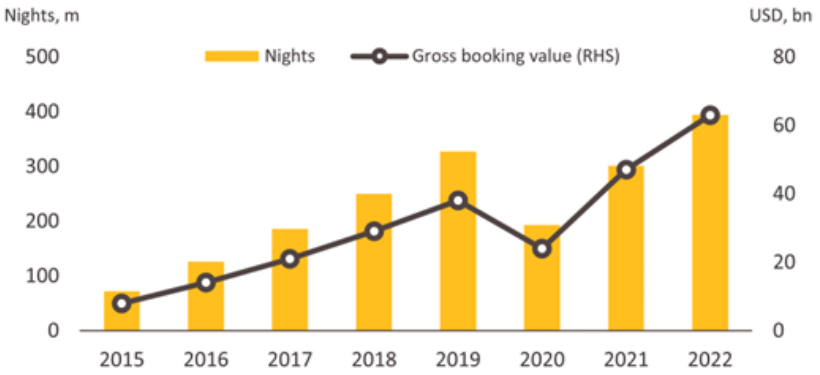
ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าน่าจะมีโอกาสถึงระดับ 200 ล้านทริปได้ในปี 2568 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) และใช้เทคโนโลยีมาใช้ในการบริการมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในยุคดิจิทัล และทดแทนการขาดแคลนแรงงานในบางส่วน โดยการลงทุนมีทิศทางขยายตัวสู่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ และคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มจะสูงกว่า 70% ในปี 2567

3.2 ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม

ถึงแม้ปัจจุบันสถานการณ์ในกลุ่มโรงแรมจะมีแนวโน้มดีขึ้น แต่ยังคงมีปัจจัยอื่นๆมี่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม เช่น

1) การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการรับบริหาร (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดและมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พักผ่าน Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 แล้ว (ภาพที่ 35) โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในปี 2566 (Airbnb, มีนาคม 2566) รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ตเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยและเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

Figure 35: Number of Nights Booked and Gross Booking Value on Airbnb*

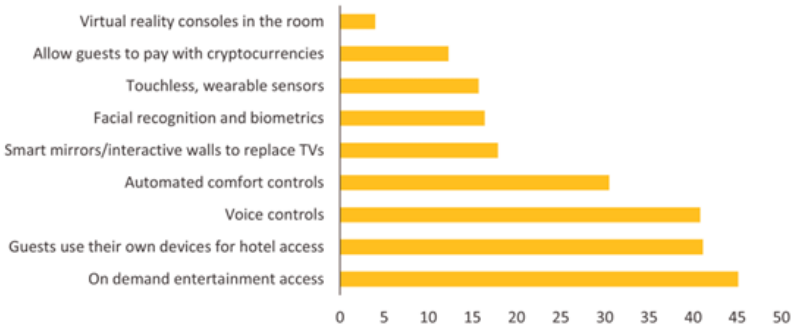


Sources: Airbnb, Statista and Krungsri Research
Note: * Net of cancellations and alterations

2) การแข่งขันด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายในรูปแบบ Smart Hotel มากขึ้น อาทิ การใช้เทคโนโลยีควบคุมอุปกรณ์ต่างๆ

ภายในห้องพักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพัก โดยการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเข้ากับอุปกรณ์ต่างๆ ให้กับลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่เน้นใช้สมาร์ตโฟนเป็นหลักในการทำธุรกรรมหรือกิจกรรมต่างๆ เช่น การเช็คอินและชำระเงินโดยไม่ต้องติดต่อผ่านเคาน์เตอร์ การควบคุมแสงและอุณหภูมิห้องด้วยเสียง ใช้กุญแจมือถือเพื่อเข้าถึงห้องด้วยเทคโนโลยีการควบคุมแบบไร้สัมผัส เป็นต้น (ภาพที่ 36) ล้วนมีผลเพิ่มแรงกดดันด้านต้นทุนในการดำเนินงานของธุรกิจ

Figure 36: Major Technologies that Global Hotels Plan to Implement in the Next Three Years (%)

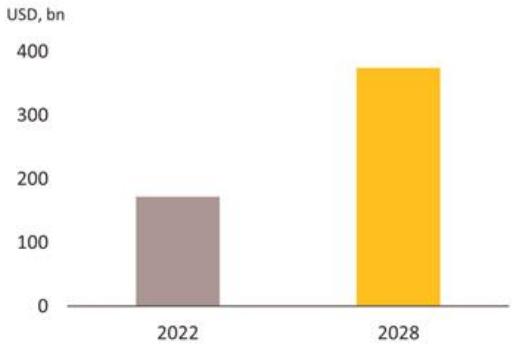


Source: Statista
Note: Worldwide; 2022; approx. 600; respondents were hoteliers that came from nine global markets

3) กลยุทธ์ทางธุรกิจที่เน้นเป้าหมายด้านความยั่งยืนอาจเพิ่มแรงกดดันในการปรับตัวและส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการลงทุนด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อมุ่งสู่ Green Hotel9/ มากขึ้น โดย Statista คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Green Tourism ทั่วโลกอยู่ที่ประมาณ 172.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2565 และคาดว่าจะมีมูลค่าสูงถึง 374.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2571 หรือมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ 13.9% ต่อปี (ภาพที่ 37) และผลจากการสำรวจในปี 2565 ของ Statista พบว่า 78% ของผู้ตอบแบบสำรวจมีความตั้งใจจะจองที่พักที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนอย่างน้อยหนึ่งครั้งในปีถัดไป ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 65% ในปี 2560 (ภาพที่ 38) สำหรับประเทศไทยมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Green Hotel9/ มานานแล้ว ซึ่งโรงแรมที่ได้รับการรับรองเป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมต้องผ่านการประเมินตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดไว้ เช่น การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ การจัดการพลังงานในโรงแรม และการจัดการด้านคุณภาพอากาศและระดับเสียงในโรงแรม เป็นต้น โดยปี 2566 มีจำนวนโรงแรมของไทยที่ได้รับการรับรองเป็น Green Hotel จำนวน 56 แห่ง เพิ่มจากปี 2565 ที่มีจำนวน 42 แห่ง (ภาพที่ 39)

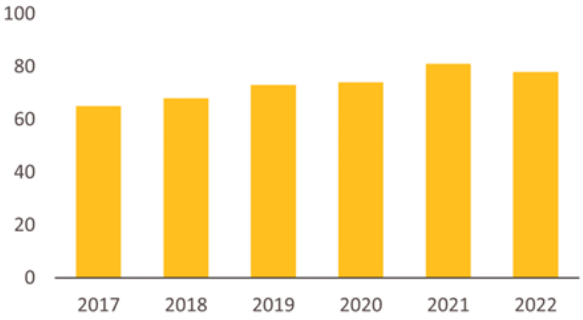
4) กฎระเบียบ/ข้อบังคับที่เน้นความปลอดภัยในการให้บริการที่พักมากขึ้น อาทิ การกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีความหลากหลายและมีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักในลักษณะโรงแรมมากขึ้น (กระทรวงมหาดไทยประกาศกฎกระทรวงดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษาเมื่อ 30 สิงหาคม 2566 และให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับดังกล่าวเป็นการเอื้อโอกาสผู้ประกอบการที่สามารถปรับโครงสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทอื่นได้ตามมาตรฐานที่กำหนดเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ง่ายขึ้น จากเดิมที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจมีผลกระทบในการสร้างแรงกดดันทั้งด้านต้นทุนและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

Figure 37: Market Size of the Global Green Tourism Sector



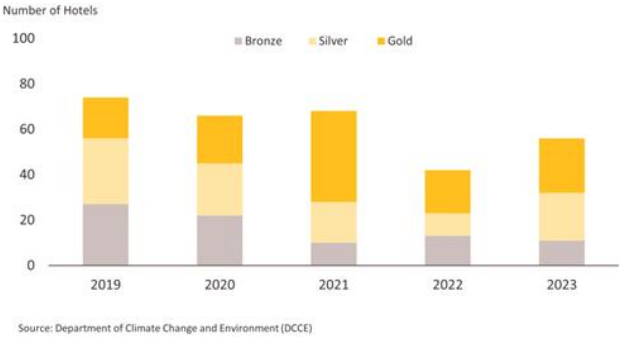
Source: Statista

Figure 38: Share of Global Travelers Who Intend to Stay in a Sustainable Accommodation at Least Once in the Upcoming Year (%)



Source: Statista
Note: 29,349 respondents from 30 countries and territories who had traveled in the last 12 months and planning to travel in 2021

Figure 39: Green Hotel Certification Distribution in Thailand



Source: Department of Climate Change and Environment (DCCE)

*ที่มา บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด, Krungsri Research

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เข้าพักจะเป็นทั้งในส่วนของนักท่องเที่ยวที่เป็นคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างชาติเกี่ยวกับประเทศไทยผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม

สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจอักเสบเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

ในกรณีที่เกิดผลกระทบทางด้านการเมืองอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง รวมถึงนโยบายทางการเมืองและเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโครงการ ซิกเซ้นส์ ยาวน้อย สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

4.3 ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

การประกอบธุรกิจโรงแรมนับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการโรงแรมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการโรงแรม และหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการโรงแรมและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนด หรือค่าเช่าแปรผันที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนคาดการณ์ไว้อาจส่งผลกระทบแก่ผลประกอบการของกองทุนรวมได้

4.4 ความเสี่ยงจากการมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว

กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว ถ้าหากปัจจัยใด ๆ ที่มีผลกระทบกับโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย นี้จะส่งผลกระทบอย่างมากต่อรายได้และผลประกอบการของกองทุนรวม ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินเพียงแห่งเดียว (Single Asset)

4.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัดภาคใต้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในเกาะยาวน้อย กระบี่ พังงา หรือภูเก็ต การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของโรงแรมหรือที่พัก การที่มีจำนวนโรงแรมหรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

4.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในรูปแบบของโครงการ

โครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ที่กองทุนรวมลงทุนอาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความนิยมนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีลักษณะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่งแตกต่างจากโครงการทั่วไป ในกรณีที่

นักท่องเที่ยวมีความนิยมในการเข้าพักในโครงการลักษณะนี้น้อยลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์โครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

4.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใด ๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้จากการหยุดชะงักของโรงแรม ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ และทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

4.8 ความเสี่ยงจากโรคระบาด

ธุรกิจโรงแรมมีความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์โรคระบาด ซึ่งมีการแพร่กระจายอย่างรวดเร็วและรุนแรง ส่งผลให้รัฐบาลต้องมีการออกมาตรการเพื่อควบคุมโรค ต้องจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยว หรืออาจสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการของกองทุนรวม

4.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีที่ไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของสำนักงาน กลต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกทางบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้ มูลค่าทางบัญชีของกองทุนรวมอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนแปลงบริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

4.10 ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมอาจจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

4.11 ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) และจะเจรจาให้ผู้เช่าทำประกันธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเจรจาให้ผู้เช่าจัดให้มีการทำประกันภัยต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุนอีกด้วย

อย่างไรก็ดี หากเหตุการณ์ที่มิได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวของกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ครบถ้วน

นอกจากนี้ ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้อย่างครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นตามประมาณการ

4.12 ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย หรือโอนกรรมสิทธิในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุน

จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ภาระภาษีอื่น ๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระภาษีของเงินปันผลที่กองทุนรวมจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบทางด้านลบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

4.13 **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร**

โดยปกติแล้วโครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงหรือซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงระบบสำคัญ ๆ ของโครงการซึ่งปกติจะดำเนินการทุก 20 ปี โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุน เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

4.14 **ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต**

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุก 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือทำให้รายได้ของกองทุนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์หรือข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้าหรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารหรือบ้านพักบางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่น ๆ แทน เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาวหรือสามารถนำอาคารหรือบ้านพักดังกล่าวแยกขายเป็นหลังๆได้

4.15 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง

หากสัญญาเช่ามีผลสิ้นสุดลงและกองทุนรวมอยู่ในระหว่างดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันการสิ้นสุดของสัญญาฉบับเก่าจะมีผลกระทบให้กองทุนขาดรายได้จากการให้เช่าในช่วงเวลาที่ยังไม่มีการเช่า นอกจากนี้ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจได้รับผลกระทบหากผลประโยชน์ที่ได้ภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่แตกต่างไปจากเดิม

4.16 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการขาดเงินทุนหมุนเวียนหรืออาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาการบริหารโรงแรม จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กองทุนอาจจะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

4.17 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาและ/หรือผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโครงการและ/หรือผู้เช่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้น ๆ (หรือคู่สัญญาอาจตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโครงการรายใหม่ ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโครงการรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควรเนื่องจากมีผู้บริหารโครงการมืออาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโครงการรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโครงการนี้อันเนื่องมาจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโครงการรายใหม่นั้นกระแสรายได้ของกองทุนอาจชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

4.18 ปัจจัยต่าง ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสุทธิในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีหรือจากกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริง ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการ โดยคาดว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลไม่เกิน 2 ครั้งต่อปี อย่างไรก็ดี รายได้ของกองทุนรวมนั้นมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า รายได้อื่นที่กองทุนรวมจะได้รับ ความสามารถในการบริหารโครงการของผู้บริหารโครงการ ภาวะเศรษฐกิจ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงปัจจัยอื่นที่อยู่นอกการควบคุมของกองทุนรวม หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ที่เพียงพอ และเป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์

ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

4.19 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

4.20 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาวะการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง นอกจากนี้ การที่กองทุนมีขนาดการจดทะเบียนที่ต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน และราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจจะแตกต่างจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

4.21 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับ

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าแปรผัน ถึงแม้ว่าอัตราค่าเช่าคงที่ยังคงเป็นรายได้หลักของกองทุนก็ตาม

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนที่บริษัทจัดการเชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประจำปี 2567

1.	บริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน	: บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
2.	ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3.	ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย- บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
4.	วิธีการประเมินค่า	: วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
5.	อัตราคิดลด	: 10.0%
6.	วันที่ประเมินค่า	: 30 มิถุนายน 2567
7.	ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่า	: 2,272,000,000 บาท *

หมายเหตุ :

1) *มูลค่าดังกล่าวได้นำเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) มาเป็นข้อมูลหนึ่งในการกำหนดสมมติฐานของการประเมินแล้ว ตามข้อกำหนดของ กลต.ฉบับ น(ว) 22/2553 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 เรื่อง "การประเมินค่าและสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์"
2) ผู้ลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด และรายงานประเมินได้จากเว็บไซต์ www.eastspring.co.th

1.ทรัพย์สิน	โรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย
2. ที่ตั้ง	เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา
3. ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน และ เอกสารสิทธิ์ นส.3 ก
4. พื้นที่ดิน 4.1 ที่ดินแปลงที่ 1 4.2 ที่ดินแปลงที่ 2 พื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น	 เนื้อที่ 61 ไร่ 17.6 ตารางวา หรือ ประมาณ 24,417.6 ตารางวา เนื้อที่ 18 ไร่ 3 งาน 48.6 ตารางวา หรือ ประมาณ 7,548.6 ตารางวา เนื้อที่ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา หรือ ประมาณ 31,966.2 ตารางวา
5. สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างปลูกสร้าง ได้แก่ 1) บ้านพัก แบบพูลวิลล่า และวิลล่า จำนวน 55 หลัง (รวม 56 ห้อง) 2) อาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จำนวน 49 หลัง อาทิเช่น อาคารฮิลล์ท็อป อาคารต้อนรับ อาคารร้านค้า อาคารร้านอาหาร อาคารสปา ซาวน่า อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสารองและห้องปั๊มน้ำ และฟิตเนส เป็นต้น 3) อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมจำนวน 11 หลัง ปัจจุบันทรัพย์สินเป็นดำเนินกิจการเป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ "ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย"

	มีห้องพักเปิดให้บริการจำนวน 56 ห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ มินิบาร์ โทรทัศน์ เครื่องเล่นวีซีดี/ดีวีดี/ฮาร์ดดิส เครื่อง ปรับอากาศ อินเตอร์เน็ต ไวไฟ และห้องน้ำ พร้อมสุขภัณฑ์ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ประกอบด้วย อาคารต้อนรับ สระว่ายน้ำ บริการสปาและซาว์นน่า บริการกีฬาทางน้ำ ห้องสมุด ห้องอินเทอร์เน็ต ห้องอาหาร สนามฟุตบอล สนามบาส เก็ตบอล สนามเทนนิส และท่าเรือ
6. การใช้ประโยชน์	ให้เช่าทรัพย์สิน ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ กับ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ฉบับวันที่ 19 ธันวาคม 2555 เพื่อประกอบกิจการโรงแรม
7. ราคาประเมิน	2,272,000,000 บาท (สองพันสองร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน) (โดยวิธีรายได้ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) ณ สภาพการใช้งานปัจจุบัน)

สรุปสมมติฐานสำคัญที่ประเมินใช้ในการประเมินค่า

1. การประมาณการรายรับ

1.1 รายได้จากห้องพัก (Room Revenue)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 56 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

1.1.1 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพัก ปีที่ 1 ประมาณการ 65.00%

อัตราการเข้าพัก ปีที่ 2 ประมาณการ 68.00% แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.1.2 อัตราค่าเช่าห้องพัก (Average Room Rate)

อัตราค่าเช่าห้องพักในปีที่ 1 เท่ากับ 37,500 บาทต่อห้องต่อวัน

1.1.3 อัตราการเติบโตของค่าห้องพัก (Growth Rate)

อัตราเติบโตค่าห้องพัก ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 3.00% ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.2 รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณการ 26.50% ของรายได้จากห้องพัก

1.3 รายได้จากแผนกอื่นๆ ประมาณการ 17.50% ของรายได้จากห้องพัก

1.4 รายได้เบ็ดเตล็ดประมาณการ 1.00% ของรายได้จากห้องพัก

2. การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ต้นทุนแผนกห้องพัก ประมาณการ 15.00% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.2 ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณการ 74.00% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

2.3 ต้นทุนรายได้อื่นๆ ประมาณการ 86.70% ของรายได้อื่นๆ

2.4 ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร (Admin & General) ประมาณการ 10.70% ของรายได้รวม

2.5 ค่าประชาสัมพันธ์และการสื่อสาร (Information & Telecom) ประมาณการ 1.00% ของรายได้รวม

2.6 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Marketing Expense) ประมาณการ 5.00% ของรายได้รวม

2.7 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Maintenance Expense) ประมาณการ 8.50% ของรายได้รวม

2.8 ค่าพลังงาน (Utilities Expense) ประมาณการ 2.50% ของรายได้รวม

2.9 Basic Management Fee ประมาณการ 2.00% ของรายได้รวม

2.10 Incentive Management Fee ประมาณการ 6.00% ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP)

2.11 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land & Building Tax) ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี เฉลี่ยปีละ 3%

2.12 ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance) เพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี ปีละ ประมาณการ 3.00% ต่อปี

2.13 ค่าเงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (FF&E Reserve) ประมาณการ 4.00% ของรายได้รวม

2.14 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี ปีละ ประมาณการ 3.00% ต่อปี

3. รายได้กองทุน

อ้างอิงตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน "โรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย" ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ กับ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 มิถุนายน 2555 และสัญญาต่ออายุครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567

4. ค่าใช้จ่ายกองทุนฯ

4.1 ค่าเงินสำรองเพื่อการลงทุน (Capex) ประมาณการ 2.00% ของรายได้รวม เป็นค่าเงินสำรองเพื่อการลงทุน สำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมโรงแรมครั้งใหญ่ (Renovation Capital Expenditure)

5. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

Discount Rate	=	Risk free Rate + Risk Premium
	=	3.00% + 7.00%
อัตราคิดลดที่เหมาะสม	=	10.00%

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

Capitalization Rate	=	Discount Rate - Growth Rate
	=	10.00% - 3.00%
อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม	=	7.00%

<u>ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน</u>

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วย

7.1 หน่วยลงทุน

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนเท่ากับ 2,427,757,631 บาท มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.3550 บาทต่อหน่วย

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,965,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	9.80 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	196,500,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	1,965,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	หน่วยละ 12.3550 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	2,427,757,631 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	หน่วยละ 12.1816 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	2,393,685,791 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	7.00 บาท
ราคาสูงสุดของช่วงระยะเวลา 1 กรกฎาคม 2566 - 30 มิถุนายน 2567	7.45 บาท
ราคาต่ำสุดของช่วงระยะเวลา 1 กรกฎาคม 2566 - 30 มิถุนายน 2567	6.10 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	1,375,500,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายทั้งปี (Annual Value Trade)	64,037,342 บาท
มูลค่าการซื้อเฉลี่ยต่อวัน* (Average Daily Trade Value)	264,618 บาท (จำนวนทำการซื้อขาย 242 วัน)

* (จำนวนทำการซื้อขายใน 1 ปี เท่ากับ 242 วัน)

7.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วย

ข้อมูล ณ วันที่ 5 กันยายน 2567 กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนตามสมุดทะเบียน ดังนี้

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก โดยระบุจำนวนหน่วยและร้อยละเมื่อเทียบกับหน่วยลงทุนทั้งหมด

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1	QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A.	25,674,600	13.07%
2	คุณเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	23,428,000	11.92%
3	BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	21,000,000	10.69%
4	คุณสุวงษ์ ดำรงธนสมบัติ	15,000,000	7.63%
5	คุณสนิทพงศ์ ภัทรศุกล	5,555,500	2.83%
6	คุณสุดา อัศวโภคิน	4,100,000	2.09%
7	บริษัท CISCUS CO.,LTD.	4,078,600	2.08%
8	คุณกมลรัตน์ จิตมากุศล	3,750,000	1.91%
9	คุณรัตนาวดี จิตมากุศล	3,750,000	1.91%
10	คุณสลิลา จิตมากุศล	3,750,000	1.91%

7.2.2 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1	QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A.	25,674,600	13.07%
2	นาย เดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	23,428,000	11.92%

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุน

<u>หลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล</u>

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้

1. จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบบัญชี ทั้งนี้ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น แล้วแต่กรณี
   กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ตามข้อ 1 ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
   1.1 การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
   1.2 การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวม ตามนโยบายการกู้ยืมเงิน ไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
   1.3 การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
2. ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
3. บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
4. ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตามข้อ 1 ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี

ตารางข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2567	2566	2565	2564	2563
ปีที่ดำเนินงาน	**1 ก.ค.2566 – 30 มิ.ย 2567**	**1 ก.ค.2565 – 30 มิ.ย 2566**	**1 ก.ค.2564 – 30 มิ.ย 2565**	**1 ก.ค.2563 – 30 มิ.ย 2564**	**1 ก.ค.2562 – 30 มิ.ย 2563**
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.7500	0.5300	0.2400	0.085	0.1600
อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (%)	7.50%	5.30%	2.40%	0.85%	1.60%
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%)	96.45%	98.66%	99.68%	98.69%	30.65%

หมายเหตุ

1) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึง การปรับปรุงกำไรสุทธิตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุน ด้วยรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
2) ในเดือน พ.ย. 2563 กองทุนได้มีการลดทุน จำนวน 0.20 บาทต่อหน่วย คืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน
3) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์

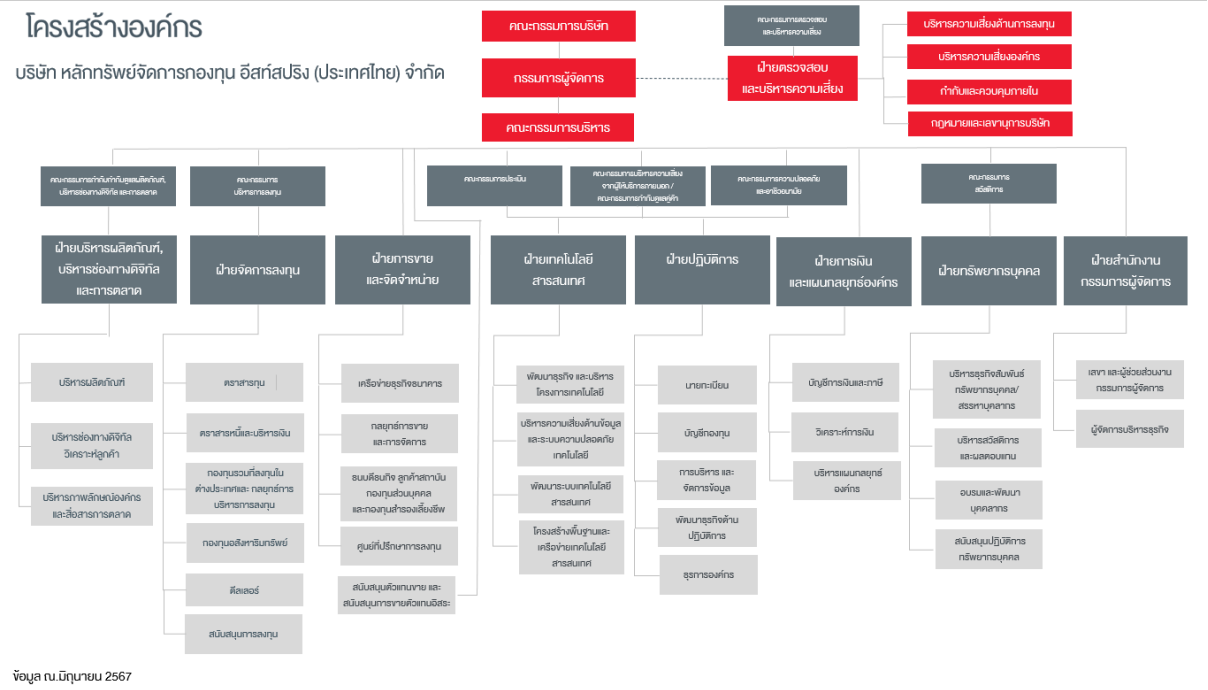
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2838-1800
Website: www.eastspring.co.th

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	สัดส่วนการถือหุ้น
1	อีสท์สปริง อินเวสเมนท์ กรุ๊ป ไพรเวท ลิมิเต็ด	59.499995%
2	บริษัท ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	40.500000%
3	พรูเด็นเชียล โฮดิ้งส์ ลิมิเต็ด	0.000005%

8.1.3 โครงสร้างการบริหารจัดการ



รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายไฟซัล กัฟฟัวร์	ประธานคณะกรรมการ
2. นางสาวดารบุษป์ ปภาพจน์	กรรมการผู้จัดการ
3. นายบัณฑิต เจียมอนุกูลกิจ	กรรมการผู้มีอำนาจ
4. นายนาวิน อินทรสมบัติ	กรรมการ
5. นายชวมนต์ วินิจตรงจิตร	กรรมการ

รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นางสาวดารบุษป์ ปภาพจน์	กรรมการผู้จัดการ
2. นายพงษ์พันธุ์ สุขยางค์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและกฎหมาย
3. นายธนาชัย ธนศาสตร์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการเงินและแผนกลยุทธ์องค์กร
4. นางสาวนฎา อิบรานันท์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
5. นางสาวปนัดดา ตัณฑ์ชาญชีวิน	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการตลาดและจัดจำหน่าย
6. นายยิ่งยง เจียรวุฒฒิ	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการกองทุน

<u>คณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง</u>

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	Mr. Terence Lim	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
2.	Ms. Janelle Yeo	กรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
3.	นางสาวสมนึก วิวัฒนะ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
4.	นายพงษ์พันธุ์ สุขยางค์	รองกรรมการผู้จัดการ เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

8.1.4 รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

1.	นายยิ่งยง เจียรวุฒฒิ	รองกรรมการผู้จัดการ บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย)
2.	นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล	ผู้จัดการกองทุน บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย)
3.	นายธารดร เขียวมีส่วน	ผู้จัดการกองทุน บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย)

ประวัติการศึกษา และประสบการณ์ทำงานของผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายยิ่งยง เจียรวุฒฒิ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน Hawaii Pacific University, USA - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - CFA	- รองกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายลงทุน บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย) - รองกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายลงทุน บลจ.ธนชาต - หัวหน้าฝ่ายลงทุน บ.พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) - Vice President, Eastspring Investment (Singapore) - ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดอันดับเครดิต บ. ทริสเรทติ้ง จำกัด - นักวิเคราะห์ Reuters, New York

ชื่อ นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล	- ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - CISA - CFP	- Director บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย) - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บลจ.ธนชาต - ผู้จัดการกองทุนอาวุโส 2 บลจ.ธนชาต - ผู้จัดการกองทุนอาวุโส 1 บลจ.ธนชาต - ผู้จัดการกองทุน 2 บลจ.ธนชาต - ผู้จัดการกองทุน 1 บลจ.ธนชาต - ผู้จัดการ (วานิชธนกิจ) IFCT - เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บงล.ภัทรธนกิจ จำกัด (มหาชน)
นายธารดร เขียวมีส่วน	- ปริญญาโท / การจัดการ (การเงิน) มหาวิทยาลัยมหิดล - CISA	- ผู้จัดการกองทุน บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย) - ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย) - เจ้าหน้าที่ฝ่ายผลิตภัณฑ์กองทุนรวม บลจ.ธนชาต - ที่ปรึกษาการลงทุนลูกค้าบุคคล ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) - ที่ปรึกษาการลงทุนลูกค้าบุคคล ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) - เจ้าหน้าที่การตลาด บล.เอเซีย เวลท์

8.1.5 หน้าที่และความรับผิดชอบ ของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุนรวมบริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. การบริหารกองทุน

1.1 จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ตลอดจนข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

1.2 จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1.3 จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการที่เป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดการจัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ

พร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและของผู้สนับสนุนการขายแล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและ/หรือหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการและแต่กรณี ทั้งนี้จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.4 นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการซื้อ โอน เช่าช่วง จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

1.5 ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1.6 จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

1.7 จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

1.8 จัดให้มีการประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

1.9 จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

1.10 ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอรวมถึงอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า และ/หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

1.11 เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไขหลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

1.12 กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตแห่งกฎหมาย

1.13 ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.14 ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2. การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3. การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม

3.1 แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.2 แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายอื่นแทนที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.3 แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายอื่น ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

3.4 แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าก่อนที่จะลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งตามระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.5 แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.6 แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.7 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

3.8 แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.9 แต่งตั้งบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4. การดำเนินการอื่น ๆ

4.1 ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

4.2 ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน

4.3 ขอรับใบแทนหลักทรัพย์การรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

4.4 ดำเนินการแยกบัญชีและจัดเก็บทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือหน่วยงานอื่นที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต เว้นแต่โดยสภาพของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถกระทำได้

4.5 จัดให้มีนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

4.6 จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

4.7 คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

4.8 แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 4.7

4.9 จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

4.10 จัดทำรายงานของกองทุนรวมที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน

4.11 จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการสอบทานการประเมินค่าที่จัดให้มีขึ้นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และการดำเนินการส่งรายงานดังกล่าวให้เฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์

4.12 จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

1. เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนกรรมสิทธิ์การเช่า หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
2. สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงเจตนาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.13 จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

4.14 รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือ

หน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ แต่ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่ต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งเตรียมโดยบุคคลดังกล่าว อีกทั้งไม่ต้องรับผิดชอบในการดำเนินการต่าง ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ดี หากบริษัทจัดการทราบถึงความผิดพลาดของรายงานต่าง ๆ และหรือการกระทำที่ผิดพลาดโดยบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้บุคคลนั้น ๆ ทำการแก้ไขให้ถูกต้องโดยพลัน

4.15 จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

4.16 เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือการประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยมีรายละเอียดข้อมูลตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4.17 ดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อๆ ไป ทุก 1 ปีนับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาบันทึกดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาประโยชน์ได้โดยเร็ว

4.18 จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

4.19 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว และเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็ปไซต์ (Website) ของบริษัทจัดการ

4.20 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์

ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวง ราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 โทรศัพท์ 0-2470-1962 โทรสาร 0-2470-1996-7 Website : www.kasikornbank.com

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทผู้ดูแลผลประโยชน์

ณ.วันที่ 14 มีนาคม 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	332,922,700	14.05
STATE STREET EUROPE LIMITED	217,275,601	9.17
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	123,016,632	5.19
THE BANK OF NEW YORK MELLON	77,932,326	3.29
สำนักงานประกันสังคม	71,879,400	3.03
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	45,570,756	1.92
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A) NOMINEES LIMITED	35,146,196	1.48
SE ASIA (TYPE B) NOMINEES LLC	32,645,019	1.38
HSBC BANK PLC - SAUDI CENTRAL BANK SECURITIES ACCOUNT A	32,528,153	1.37
สหกรณ์ออมทรัพย์การไฟฟ้าฝ่ายผลิต แห่งประเทศไทย จำกัด	29,530,800	1.25

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

(1) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด

ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวมหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำหน้าที่รายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยมีรายละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้กับบัญชีทรัพย์สินของตนเอง

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน ที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน” ของโครงการจัดการกองทุนรวมนั้นถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือบริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าวมาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.4 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

1.	คุณยิ่งยง เจียรวุฒฒิ	ประธานกรรมการ
2.	คุณพงษ์พันธุ์ สุขยางค์	กรรมการ
3.	คุณวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล	กรรมการ
4.	คุณวนารัตน์ พงษ์สัตยาพิพัฒน์	กรรมการ
5.	คุณธารดร เขียวมีส่วน	เลขานุการ

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขของโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
ที่อยู่	46/8 ชั้น 10 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
	โทรศัพท์ 0-2645-0080
	โทรสาร 0-2645-0020

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 9 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
	โทรศัพท์ 0-2838-1800

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส
แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว
กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์ 02-105-4781

8.5.4 **ที่ปรึกษากองทุน**
ไม่มี

9. การกำกับดูแลกองทุน

9.1 นโยบายการกำกับดูกองทุน

บริษัทจัดการมีแนวนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใสและปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุนของบริษัทจัดการ โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานในการคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงานรวมทั้งกรรมการของบริษัทจัดการที่จะต้องยึดมั่นในจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุนอย่างเคร่งครัด ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ คำสั่งที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีการจัดตั้ง คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน คณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ดูแลด้าน Investment and Risk Management Policy และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์ทำหน้าที่สอบทานการทำงานของบริษัทจัดการ

9.2 คณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนอาจจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนในอนาคต องค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม จะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

องค์ประกอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วย

1. กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
2. กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการกำหนด คือมีการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้คณะกรรมการลงทุนมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

อนึ่ง กรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่บริษัทจัดการกำหนด

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

ทั้งนี้ ถ้ามีตำแหน่งกรรมการใด ๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของคณะกรรมการลงทุน ผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทน

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

<u>รูปแบบการตัดสินใจ</u>

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีตัวแทนจากบริษัทจัดการทุกครั้งจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

<u>กรณีจัดให้มีการประชุม</u>

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

<u>กรณีไม่จัดให้มีการประชุม</u>

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการลงมติใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องจัดทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง และเก็บรักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการมีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของกองทุนเพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ควบคุมการลงทุนในหลักทรัพย์ของพนักงาน ผู้บริหาร ผู้จัดการกองทุน รวมถึงกรรมการ โดยกำหนดให้ทุกคนจะต้องลงนามรับทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะครอบคลุมทั้งในเรื่องเปิดเผยข้อมูลบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ การซื้อขายหลักทรัพย์ ข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์ การจำกัดการซื้อขายหลักทรัพย์ในบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ต้องห้าม (Restricted Securities) ในบางสถานการณ์หรือบางช่วงเวลาของพนักงานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้พนักงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต้องรักษาข้อมูลความลับห้ามเปิดเผย นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีหน่วยงาน กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ทำหน้าที่สุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีการปฏิบัติตามนโยบาย และระเบียบที่บริษัทจัดการกำหนดอย่างเคร่งครัดและโดยสม่ำเสมอ หากพบว่ามีการฝ่าฝืน ผู้ฝ่าฝืนจะถูกพิจารณาโทษตามแนวทางที่กำหนดในบทลงโทษพนักงานของบริษัท

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

<u>อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม</u>

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

(1) พิจารณาตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

(3) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลัง

(4) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหลัง

สำหรับการพิจารณาดำเนินการตามข้อ (1) หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติหรือไม่สามารถมีมติเห็นชอบ หรือมติดังกล่าวไม่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการลงทุนเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาลงมติ

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญทางด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายราย ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดการและดูแลเกี่ยวกับผลประโยชน์ทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนหรือมีไว้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือตามคุณสมบัติที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยเมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน เช่น การชำระค่าเช่าตรงตามเวลา การดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ การนำส่งรายงานผลการดำเนินงาน (Management Account) รายเดือนให้แก่กองทุนรวม การจัดเตรียมแผนการดำเนินงานประจำปี (Annual Budget) การที่ผู้เช่าทรัพย์สินจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง การนำส่งงบการเงินรายปีที่ได้รับการตรวจสอบให้แก่กองทุนรวม รวมถึงชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แต่ละปี เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนในแต่ละเดือนกองทุนรวมจะทำการตรวจสอบรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วง นอกจากนี้กองทุนรวมได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักเครื่องจักรและส่วนควบและรายการทรัพย์สินอื่นๆประจำปี

9.9 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ : อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

9.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

9.10.1 รายงานของกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีการเงินของกองทุนและส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีการเงินของกองทุน โดยรายงานดังกล่าวจะมีรายการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน คือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตั๋วเงินทั่วไป ตั๋วแลกเงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี
2. รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทุกรายการโดยแยกตามรายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือสิทธิ ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น
3. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
   (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

4. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีซึ่งต้องระบุสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย

5. รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

6. งบดุล และงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

7. ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

8. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรอบระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

9. ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

10. ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทุกราย (ถ้ามี)

11. รายการอื่นใดตามที่กฎหมายสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

9.10.2 **รายงานการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน**

หลังจากที่กองทุนรวมลงทุนได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ในโครงการซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย และทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าวมาจากบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2551 จนถึงปัจจุบันนี้ กองทุนรวมไม่มีการการซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมแต่อย่างใด

9.10.3 **รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ**

ปัจจุบันกองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

9.11 **การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน**

กองทุนรวม จะดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ภายในเดือน ตุลาคม ของทุกปี

9.12 **ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

บริษัทจัดการได้ว่าจ้างบริษัท พีวี ออดิท จำกัด มาเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนสำหรับรอบปีบัญชี 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยมีค่าสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 300,000 บาท

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ประกอบด้วย การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น และความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

10.1 **การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น**

บริษัทจัดการยึดมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมให้ความสำคัญในความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทจัดการทุกฝ่าย ซึ่งประกอบไปด้วย ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานราชการ และสังคมโดยรวม และมีแนวทางที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณ ยึดถือการดำเนินธุรกิจตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับของทางการ เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทมีความโปร่งใสและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ รวมถึงป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ที่มิควรได้ อันจะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและความเสียหายต่อบริษัทจัดการ และผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทจัดการได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการควบคุมและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชั่นที่อาจเกิดขึ้นภายในและภายนอกบริษัทจัดการ โดยมีการกำหนดนโยบายรวมทั้งแนวทางในการปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ มาโดยตลอด เช่น จรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) การป้องกันและปราบปรามการทุจริตฯ การห้ามให้หรือรับสินบน การให้ของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรอง ทั้งกับหน่วยงานภายในและภายนอก เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัวหรือทางธุรกิจ เป็นต้น

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในรวมถึงระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อรองรับการจัดการกองทุนอย่างเหมาะสม โดยบริษัทจัดการจัดให้มีระบบงานตามแนวทางปฏิบัติในประกาศสำนักงาน กลต. เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับระบบงานการประกอบธุรกิจการจัดการกองทุน โดยบริษัทได้จัดแบ่งระบบงานสำหรับการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน ดังนี้

1. โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย

1.1 การแบ่งแยกหน่วยงานและหน้าที่ความรับผิดชอบ

1) บริษัทจัดการมีการจัดแบ่งแผนผังองค์กรเพื่อแสดงส่วนงานต่าง ๆ และสายการบังคับบัญชา เพื่อให้บุคลากรในบริษัทได้รับทราบและเข้าใจถึงโครงสร้าง บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานภายในบริษัท

2) จัดให้มีคำอธิบายลักษณะงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานและตำแหน่งงานต่าง ๆ

3) จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนกับหน่วยงานที่ทำหน้าที่การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอย่างชัดเจน ได้แก่ หน่วยงานที่ทำหน้าที่ในด้านการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน หรือการชำระราคาหลักทรัพย์ (Back-Office function) โดยรวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรในหน่วยงานที่แบ่งแยกดังกล่าวให้มีสายการรายงานต่อผู้รับผิดชอบที่ต่างกัน (Separate reporting line) รวมทั้งจัดให้มีหน่วยงานด้านการบริหารความเสี่ยงที่เป็นอิสระจากหน่วยงานอื่น

4) มีหน่วยงานที่กำกับดูแลและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงาน ที่เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและหน่วยงานอื่น

5) ส่งเสริมให้มีการปฏิบัติงานที่คำนึงและรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า

1.2 บทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูง

1) ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้กำหนดแผนกลยุทธ์ นโยบาย และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจจัดการกองทุน ทั้งในระยะสั้น และระยะยาว โดยได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

2) ผู้บริหารระดับสูงควรกำหนดนโยบายสำคัญ ๆ ในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

3) กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลการตรวจสอบให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด

2. ความพร้อมด้านบุคลากรของบริษัทจัดการ

1) มีการกำหนดนโยบายและวิธีบริหารงานด้านทรัพยากรบุคคล เช่น การว่าจ้าง การคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถให้เพียงพอ และรองรับงานในแต่ละหน่วยงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีแผนสำรองกำลังคนทดแทน

2) จัดทำรายละเอียดของงาน (Job description) โดยแสดงความชัดเจนว่าหน้าที่ในตำแหน่งต่าง ๆ มีอะไรบ้าง และจัดทำคู่มือหรือแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานที่เป็นปัจจุบัน

3) บุคลากรในบริษัทจัดการต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจรรยาบรรณและมาตรฐานการประกอบวิชาชีพ ในกรณีที่เป็นการปฏิบัติหน้าที่ในส่วนงานที่เกี่ยวกับ Non-public information ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลอย่างเคร่งครัดด้วย

4) กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกบุคลากรของแต่ละหน่วยงาน ซึ่งครอบคลุมถึงประวัติการศึกษาและประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องโดยบุคลากรต้องไม่มีประวัติการกระทำที่ขัดต่อจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง

5) มีระบบในการประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากรแต่ละหน่วยงาน

6) มีการจัดอบรม พัฒนา และเพิ่มทักษะให้บุคลากรมีความรู้ ความเข้าใจในงานที่รับผิดชอบอย่างสม่ำเสมอ

7) การให้ความสำคัญต่อความซื่อสัตย์ของพนักงาน

3. ระบบงานด้านการปฏิบัติการจัดการกองทุน ประกอบด้วย

3.1 การรับคำสั่งซื้อขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการมีหลักปฏิบัติในการรับคำสั่งซื้อขายหน่วยลงทุนที่มีความชัดเจนและมีการตรวจสอบความถูกต้องของการรับคำสั่งซื้อขายหน่วยลงทุนว่าเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือแก่ผู้ลงทุน

3.2 ระบบการจัดการลงทุน บริษัทจัดการมีระบบการจัดการลงทุน ที่มีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการก่อนการลงทุนและภายหลังการลงทุนอย่างชัดเจน โดยมีการวิเคราะห์การลงทุนที่เหมาะสม ทั้งวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ (Quantitative) เช่น การวิเคราะห์งบการเงิน เป็นต้น และวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ (Qualitative) รวมทั้งต้องจัดการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์การลงทุน และอัตราส่วนการลงทุนของแต่ละกองทุน

3.3 ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน บริษัทจัดการมีการวางระบบการคำนวณและประกาศ NAV โดยพิจารณาจากขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยจัดให้มีระบบคำนวณมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ มีการสอบทานการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิกับผู้ดูแลผลประโยชน์ การลงประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในหนังสือพิมพ์ และการแก้ไขการคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ เป็นต้น รวมถึงมีระบบการจัดทำบัญชีอย่างถูกต้องเหมาะสม เป็นไปตามโครงการ กฎหมาย มาตรฐานบัญชี และประกาศต่าง ๆ ของหน่วยงานทางการ มีระบบในการจ่ายเงินปันผลที่ชัดเจนและเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน รวมถึงมีการกระทบยอดคงเหลือ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน มีระบบในการพิจารณากำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่ชัดเจนด้วย เพื่อให้ลูกค้าและผู้ถือหน่วยใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

3.4 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน บริษัทจัดการมีระบบในการควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการจัดการลงทุนและงานที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะมีความเป็นอิสระ มีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง โดยตรง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการ check and balance ที่ดี รวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

3.5 ระบบการจัดทำและจัดเก็บเอกสารหลักฐาน บริษัทจัดการมีระบบในการจัดทำหรือบันทึกข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องและครบถ้วน เพื่อสามารถนำไปใช้ในการตรวจสอบว่าการประกอบธุรกิจจัดการลงทุนมีการปฏิบัติที่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันตามรายละเอียดของโครงการหรือสัญญามอบหมายการจัดการกองทุนส่วนบุคคล รวมทั้งมีหลักปฏิบัติที่แสดงให้เห็นว่ามีการจัดเก็บรักษาข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานอย่างปลอดภัย โดยสามารถเรียกใช้ได้โดยสะดวก

4. ระบบงานเพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการล่วงรู้ข้อมูลอันมิพึงเปิดเผย บริษัทจัดการมีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เป็นลายลักษณ์อักษรได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และมีการสื่อสารภายในบริษัท รวมทั้งต้องดำเนินการและควบคุมดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรการดังกล่าวด้วย

5. ระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยง การกำหนดเป้าหมายและภารกิจในการตรวจสอบภายในรวมทั้งการสอบทานอย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทจัดการต้องมีอำนาจที่จะดำเนินการในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องของบริษัท เพื่อทำให้บรรลุตามภารกิจและวัตถุประสงค์ที่กำหนด โดยพิจารณาถึงองค์ประกอบอย่างน้อยดังต่อไปนี้

5.1 สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment) ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารจัดการที่เน้นการควบคุม และสร้างจิตสำนึกที่ดีในการควบคุม และส่งเสริมการปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบให้แก่พนักงานทุกคน รวมทั้งการสร้างระบบข่าวสารเกี่ยวกับนโยบายของบริษัทอย่างเพียงพอและชัดเจนซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

แนวทางปฏิบัติ

1. มีการจัดโครงสร้างองค์กร (Organization Structure) ที่เหมาะสมกับลักษณะของบริษัทจัดการ ที่ทำให้ผู้บริหารสามารถวางแผนงาน สั่งการ และควบคุมการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ
2. มีการระบุอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมถึงการให้พนักงานแต่ละคนทราบถึงบทบาทอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ และตระหนักถึงหน้าที่รับผิดชอบของตนต่อการควบคุมภายใน
3. มีการกำหนดวิธีการมอบอำนาจในการปฏิบัติงาน (Assignment of Authority and Responsibility) การกำหนดวิธีการรายงาน และอำนาจในการอนุมัติ ซึ่งควรมอบในระดับที่ส่งเสริมให้ผู้ปฏิบัติงานเกิดความคิดริเริ่ม หรือสามารถแก้ไขปัญหาให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละคน
4. มีการส่งเสริมให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติงานอย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามมาตรฐานของการปฏิบัติงาน

5.2 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) บริษัทจัดการให้ความสำคัญในการบริหารและจัดการเกี่ยวกับความเสี่ยง (Risk management) ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของบริษัทเพื่อระบุประเด็น และกำหนดแนวทางการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้มีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานในระดับที่ยอมรับได้ โดยจัดให้มีผู้รับผิดชอบที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระจากผู้ปฏิบัติงาน (Risk taker) และไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

แนวทางปฏิบัติ

1. บริษัทมีการกำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีความชัดเจน และสอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจ ขนาด และความซับซ้อนทางการประกอบธุรกิจ ตลอดจนมีการทบทวนและปรับปรุงให้เห็นเป็นปัจจุบัน และสอดคล้องกับภาวะตลาดและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในภาคธุรกิจเป็นระยะ ๆ
2. ในการบริหารและควบคุมความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดการลงทุนจะครอบคลุมความเสี่ยงในแต่ละด้านดังนี้

2.1 การป้องกันความเสี่ยงด้านราคา (Market risk) ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเคลื่อนไหวของราคาที่อาจทำให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนได้

2.2 การป้องกันความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร/คู่สัญญา (Credit risk) ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากผู้ออกตราสาร/คู่สัญญา ไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน

2.3 การป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity risk) ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากกองทุนไม่สามารถดำรงสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการไถ่ถอนหน่วยลงทุน รวมทั้งความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการที่กองทุนไม่สามารถขายหลักทรัพย์ หรือเลิกสัญญาซื้อขายล่วงหน้าได้ในราคาตลาด เนื่องจากการขาดสภาพคล่อง หรือการเกิดวิกฤตการณ์ใด ๆ

2.4 การป้องกันความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational risk) ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากความผิดพลาดของบุคลากร (Human error) หรือระบบงานและการควบคุมการปฏิบัติงานไม่รัดกุมเพียงพอ ตลอดจนความเสี่ยงที่ทำให้เกิดความเสียหายจนทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ รวมถึงมีการจัดทำแผนฉุกเฉินรองรับในแต่ละด้านตามความจำเป็นและสมควร

2.5 การป้องกันความเสี่ยงด้านกฎหมาย (Legal risk) ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในตราสารหรือสัญญาที่ไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมาย ตลอดจนความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทจัดการ (Reputation risk)

5.3 กิจกรรมควบคุม (Control Activities) บริษัทจัดการได้กำหนดกิจกรรมสนับสนุนการปฏิบัติงานในทุกกิจกรรมให้เป็นไปตามนโยบาย วิธีปฏิบัติงาน และนโยบายต่าง ๆ ของบริษัท เช่น การฝึกอบรม การจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน การสอบทานการปฏิบัติหน้าที่ เป็นต้น เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นตามความเสี่ยงที่ได้ประเมินไว้

แนวทางปฏิบัติ

1. มีการกำหนดวิธีการในการควบคุมความเสี่ยง หรือข้อผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้น และหาวิธีการแก้ไข หรือป้องกันข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น เช่น การให้ความเห็นชอบ การสอบทานการปฏิบัติหน้าที่การรักษาความปลอดภัย และการควบคุมระบบสารสนเทศ เป็นต้น โดยสามารถแบ่งตามลักษณะของการควบคุมได้ 4 ลักษณะ ดังนี้

1) การควบคุมแบบป้องกัน (Preventive Control) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงและข้อผิดพลาดตั้งแต่แรก คือ การมีระบบในการเตือน (Early warning) เพื่อให้การลงทุนเป็นไปตามอัตราส่วนการลงทุนของแต่ละโครงการ

2) การควบคุมแบบค้นพบ (Detective Control) เพื่อสืบหาข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นแล้ว คือ การมีระบบการตรวจสอบการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

3) การควบคุมแบบแก้ไข (Corrective Control) เพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นแล้ว หรือหาวิธีการแก้ไขข้อผิดพลาดเพื่อไม่ให้เกิดขึ้นอีก คือ มีการตรวจสอบหาสาเหตุของระบบงานที่มีข้อผิดพลาดเกิดขึ้นบ่อยครั้ง และในกรณีที่พบว่าเกิดจากปฏิบัติงานเข้าใจผิด ควรจะมีการอบรมให้มีความเข้าใจที่ถูกต้อง

4) การควบคุมแบบส่งเสริม โดยการให้คำแนะนำล่วงหน้า (Directive Control) เพื่อส่งเสริม หรือกระตุ้นให้เกิดความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด เช่น การจัดทำ Fund mandate ของกองทุนที่มีการจัดตั้งใหม่ เพื่อสื่อสารให้ปฏิบัติงานเข้าใจลักษณะแต่ละกองทุน เช่น นโยบาย วัตถุประสงค์ อัตราส่วนการลงทุน เป็นต้น

2. มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมเพื่อให้เกิดการสอบยันความถูกต้องระหว่างกัน (Checks and Balances) เช่น กำหนดบุคลากรตั้งแต่ 2 คน หรือมากกว่าปฏิบัติงานหน้าที่ใดหน้าที่หนึ่งโดยวิธีการต่าง ๆ โดยให้แต่ละคนแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างเหมาะสมที่สุด

5.4 สารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication) บริษัทจัดการมีระบบการรับข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั้งที่เป็นสารสนเทศจากแหล่งภายใน และแหล่งภายนอก และมีระบบการสื่อสารของบริษัทที่จะสร้างความเข้าใจที่ตรงกันของบุคลากรที่มีหน้าที่ความรับผิดชอบในงานที่สัมพันธ์กัน

แนวทางปฏิบัติ

1. มีระบบสารสนเทศที่มีลักษณะ ดังนี้
   1.1 มีความเหมาะสมกับการใช้งาน มีเนื้อหาสาระที่จำเป็นสำหรับการตัดสินใจ
   1.2 มีความถูกต้องสมบูรณ์ โดยมีความถูกต้องของข้อเท็จจริง และมีรายละเอียดที่จำเป็นครบถ้วน
   1.3 มีความเป็นปัจจุบัน ที่ให้ข้อเท็จจริงที่มีความทันต่อเหตุการณ์
   1.4 มีความรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์
   1.5 มีความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูล และมีระบบการรักษาความปลอดภัยจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง
2. มีช่องทางการสื่อสารที่เพียงพอ และสามารถเข้าถึงผู้ปฏิบัติงานได้อย่างทั่วถึงเพื่อให้เกิดความเข้าใจอันดีระหว่างพนักงานภายในบริษัท และบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล

5.5 การติดตามผล (Monitoring) บริษัทจัดการมีระบบในการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามแนวทางที่บริษัทจัดการกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นเรื่องที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อกองทุน หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีระบบในการรายงานผลอย่างรวดเร็ว เพื่อประเมินได้ว่ามาตรการ และระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิผล และเพื่อการปรับปรุงให้ทันต่อเหตุการณ์

แนวทางปฏิบัติ

1. มีการติดตามผลระหว่างการดำเนินงาน (On Going Monitoring) รวมทั้งจัดให้มีการรายงานความคืบหน้าของงาน การสอบทานการปฏิบัติงานไปยังคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบผลการดำเนินงานดังกล่าว
2. มีการประเมินผลตามช่วงเวลาที่กำหนดขึ้น โดยหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน เพื่อให้สามารถแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ
3. มีการรายงานข้อบกพร่องไปยังคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถดำเนินการในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวของบริษัท

11.2 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นายพงษ์พันธุ์ สุขยางค์ ทำหน้าที่หัวหน้าส่วนกำกับและควบคุมภายใน ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการ ตามแนวทางหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่องการจัดให้มีหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบธุรกิจ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการที่เกิดขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	บาท		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	116,367.36	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	-	58,183.68	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,030,097.57	4,165,851.23	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,515,048.77	2,082,925.64	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)			
- ในฐานะผู้ค้าหลักทรัพย์			
ซื้อเงินลงทุน	52,515,866.94	15,917,747.60	ราคาตลาด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	บาท	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	425,974.24	421,147.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	212,987.12	210,573.51

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการ จนถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2565
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการ
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการร้อยละ 40.50

ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

12.2 **นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในอนาคต**

กองทุนรวมไม่มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในอนาคต

<u>ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</u>

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1

13.2 สรุปงบการเงินรวม

ตารางแสดงสรุปงบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน **หน่วย : บาท**

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565
รวมสินทรัพย์	2,504,384,152	2,452,790,581	2,018,349,048
รวมหนี้สิน	76,626,521	59,104,790	13,813,621
สินทรัพย์สุทธิ	2,427,757,631	2,393,685,791	2,004,535,427
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3550	12.1816	10.2012
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด(หน่วย)	196,500,000	196,500,000	196,500,000

ตารางแสดงสรุปงบกำไรขาดทุน **หน่วย : บาท**

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565
รายได้จากการลงทุน	179,404,465	107,078,971	78,993,965
รวมค่าใช้จ่าย	27,492,577	8,211,344	8,861,234
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	151,911,889	98,867,627	70,132,731
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-11,730,048	376,742,737	142,752,809
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	140,181,840	475,610,364	212,885,540

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุนงวด 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในปี 2567 เท่ากับ 140.18 ล้านบาท ส่วนในปี 2566 เท่ากับ 475.61 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลง 335.43 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 70.53 สาเหตุหลักเกิดจาก

1) ในปี 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 151.91 ล้านบาท เทียบกับ ปี 2566 กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 98.87 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 53.04 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.65 จากสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ค่าเช่า ในงวดปี 2567 เท่ากับ 176.36 ล้านบาท เทียบกับ ในงวดปี 2566 รายได้ค่าเช่า เท่ากับ 106.33 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 70.03 ล้านบาทเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 65.87

2) ในปี 2567 กองทุนมีผลขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 10.76 ล้านบาท เทียบกับปี 2566 มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 377.87 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้าเท่ากับ 388.63 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 102.85 สาเหตุหลักเกิดจาก ในปี 2566 มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระเพิ่มขึ้นจากเดิม 1,893 ล้านบาทเป็น 2,273 ล้านบาท ส่วนปี 2567 มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระลดลงจากเดิม 2,273 ล้านบาทเป็น 2,272 ล้านบาท โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) 10 ปี

ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2567 สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยแนวโน้มเติบโตดีขึ้นทียบกับปี 2566 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทย จำนวน 35 ล้านคน ฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ส่งผลให้ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันดีขึ้น และได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐต่อภาคการท่องเที่ยว จึงทำให้ผลการดำเนินงานที่ได้รับจากค่าเช่าที่ได้รับสูงขึ้นจากปีก่อน

สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศเพิ่มมากขึ้นอย่างมาก ทำอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพักปรับตัวสูงขึ้น ทำให้รายได้โรงแรมปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถในการทำกำไร

กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน) ในปี 2567 สำหรับผลประกอบการงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็นจำนวน 151.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ของปีก่อนหน้าจำนวน 53.04 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตรา 53.65 ทำให้ได้รับรายได้ค่าเช่าสูงขึ้น

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

มูลค่าจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงค่าพลังงานที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับบนในจังหวัดภูเก็ต เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้โรงแรมมีผลประกอบการที่ลดลง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้แก่การที่กองทุนรวม มีรายได้ค่าจากค่าเช่าคงที่และรายได้จากค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะเพิ่มสูงขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้นของโรงแรม

โรงแรมซิกส์เซ้นส์ยาวน้อย	2567	2566	2565
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2567	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
ราคาประเมิน*	2,272,000,000 บาท	2,273,000,000 บาท	1,893,000,000 บาท
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

***หมายเหตุ**: มูลค่าดังกล่าวได้นำเงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) มาเป็นข้อมูลหนึ่งในการกำหนดสมมติฐานของการประเมินแล้ว ตามข้อกำหนดของ กลต. ฉบับ น(ว) 22/2553 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 เรื่อง " การประเมินค่าและสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์"*

ความสามารถในการชำระหนี้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงิน

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน:

สำหรับการดำเนินงานงวดวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นจำนวน 101.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 20.48 ล้านบาท ทั้งนี้หลังจากแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวน 106.11 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสุทธิ 2.16 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เทียบกับจำนวน 7.27 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure):

ทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อ จัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) เป็นหน้าที่ของ ผู้เช่าทรัพย์สิน ส่วนการซ่อมแซมและปรับปรุงขนาดใหญ่ หน้าที่กองทุนรวม ในรอบปีบัญชี 1 กรกฎาคม 2566

ถึง 30 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้มีการปรับปรุงท่าเรือเพื่อรับส่งลูกค้า ปรับปรุงระบบท่อน้ำ พื้นไม้วิลล่า และปรับปรุงระบบสื่อสารด้วยสายใยแก้วนำแสง

ผลตอบแทนของกองทุนรวม

สำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผล 0.75 บาทต่อหน่วย

14.2 **ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต** (Forward Looking Statement)

สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID- รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อาจมีปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมไม่เป็นตามคาดการณ์ อาทิ ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ เช่น สงครามระหว่างระหว่างประเทศ หากสถานการณ์ยืดเยื้อจะส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ รวมถึงราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับสูงอาจส่งผลต่อต้นทุนการเดินทางในการท่องเที่ยว

15.ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ซึ่งจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวอลิสา หวังจิตต์)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาววรนิชชา สอนอินทร์)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 23 กรกฎาคม 2567

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

"บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (LUXF) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ นายยิ่งยง เจียรวุฒฒิ, นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายยิ่งยง เจียรวุฒฒิ, นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายยิ่งยง เจียรวุฒฒิ	รองกรรมการผู้จัดการ	.....
2. นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล	ผู้จัดการกองทุน	.....

ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (LUXF)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

PVA บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

46/8 ชั้น 10 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 02-645-0080 โทรสาร 02-645-0020 www.pvaudit.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ("กองทุน") ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นางสาวรฐาภัทร ลิ้มสกุล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10508

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ 2 สิงหาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

		บาท	
	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์	4		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3, 5, 10, 12, 16	216,562,984.82	151,769,430.80
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 6, 16	2,272,000,000.00	2,273,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	2,159,340.96	7,273,395.65
ลูกหนี้			
จากดอกเบี้ย		1,475.88	2,461.60
จากการขายเงินลงทุน		3,995,701.08	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ		3,880,000.18	16,386,537.26
สินทรัพย์อื่น		5,784,648.98	4,358,755.78
รวมสินทรัพย์		**2,504,384,151.90**	**2,452,790,581.09**
หนี้สิน	4		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10	4,578,226.50	887,692.56
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		221.38	369.24
เจ้าหนี้อื่น		1,072,054.40	-
หนี้สินอื่น		70,976,018.58	58,216,728.52
รวมหนี้สิน		**76,626,520.86**	**59,104,790.32**
สินทรัพย์สุทธิ		**2,427,757,631.04**	**2,393,685,790.77**
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,925,700,000.00	1,925,700,000.00
กำไรสะสม	8	502,057,631.04	467,985,790.77
สินทรัพย์สุทธิ		**2,427,757,631.04**	**2,393,685,790.77**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.3550	12.1816
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		196,500,000	196,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ 5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

			บาท	
ประเภทเงินลงทุน	**จำนวน**	**พื้นที่**	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 7/364/66				
ครบกำหนด 04/07/67	15,000 หน่วย		14,997,474.35	14,997,138.76
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 15/91/67				
ครบกำหนด 11/07/67	70,000 หน่วย		69,958,216.74	69,955,535.11
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 16/91/67				
ครบกำหนด 18/07/67	14,000 หน่วย		13,985,636.94	13,985,018.79
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 8/364/66				
ครบกำหนด 01/08/67	40,000 หน่วย		39,921,846.15	39,920,746.38
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 18/91/67				
ครบกำหนด 01/08/67	21,000 หน่วย		20,959,806.80	20,958,436.26
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 20/91/67				
ครบกำหนด 15/08/67	10,000 หน่วย		9,971,601.43	9,971,478.84
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 21/91/67				
ครบกำหนด 22/08/67	5,000 หน่วย		4,983,797.33	4,983,457.65
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 25/91/67				
ครบกำหนด 19/09/67	40,000 หน่วย		39,797,631.77	39,796,763.92
ตั๋วเงินคลัง				
งวดที่ (DM)10/182/67				
ครบกำหนด 14/08/67	2,000 หน่วย		1,994,628.38	1,994,409.11
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			**216,570,639.89**	**216,562,984.82**
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น				
ในโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย				
ตั้งอยู่ เลขที่ 55 และ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย		79 ไร่ 3 งาน		
อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย	56 ห้องพัก	66.2 ตารางวา	2,026,384,455.05	2,272,000,000.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			**2,026,384,455.05**	**2,272,000,000.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ 6

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

			บาท	
ประเภทเงินลงทุน	**จำนวน**	**พื้นที่**	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตร				
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 14/90/66				
ครบกำหนด 06/07/66	45,000 หน่วย		44,990,495.16	44,989,831.07
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 18/87/66				
ครบกำหนด 03/08/66	40,000 หน่วย		39,938,254.36	39,937,533.32
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 20/91/66				
ครบกำหนด 17/08/66	20,000 หน่วย		19,954,904.65	19,953,887.36
ธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 22/91/66				
ครบกำหนด 31/08/66	35,000 หน่วย		34,891,539.89	34,897,935.49
ตั๋วเงินคลัง				
งวดที่ (DM) 8/182/66				
ครบกำหนด 19/07/66	12,000 หน่วย		11,992,849.63	11,990,243.56
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			**151,768,043.69**	**151,769,430.80**
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น				
ในโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย				
ตั้งอยู่ เลขที่ 55 และ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย		79 ไร่ 3 งาน		
อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย	56 ห้องพัก	66.2 ตารางวา	2,016,632,600.55	2,273,000,000.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			**2,016,632,600.55**	**2,273,000,000.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

		บาท	
	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้	3		
รายได้ค่าเช่า	13	176,364,886.15	106,326,525.88
รายได้ดอกเบี้ย		3,039,579.10	752,445.33
รวมรายได้		**179,404,465.25**	**107,078,971.21**
ค่าใช้จ่าย	3		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9, 10	5,030,097.57	4,282,218.59
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9	754,514.62	642,332.77
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9, 10	2,515,048.77	2,141,109.32
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		315,208.00	314,228.00
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน		17,881,535.34	-
ภาษีเงินได้		11,304.86	7,287.40
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		984,867.45	824,167.71
รวมค่าใช้จ่าย		**27,492,576.61**	**8,211,343.79**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		**151,911,888.64**	**98,867,627.42**
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(969,151.69)	(1,131,150.49)
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6	(10,760,896.68)	377,873,886.88
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(11,730,048.37)	376,742,736.39
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		**140,181,840.27**	**475,610,363.81**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ 8

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

		บาท	
	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		151,911,888.64	98,867,627.42
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(11,730,048.37)	376,742,736.39
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		140,181,840.27	475,610,363.81
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	3, 11	(106,110,000.00)	(86,460,000.00)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		34,071,840.27	389,150,363.81
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,393,685,790.77	2,004,535,426.96
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		**2,427,757,631.04**	**2,393,685,790.77**

	หน่วย	
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
(มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	196,500,000	196,500,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	196,500,000	196,500,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

	บาท	
	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	140,181,840.27	475,610,363.81
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	969,151.69	1,131,150.49
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10,760,896.68	(377,873,886.88)
ซื้อเงินลงทุน	(780,551,583.05)	(674,585,519.56)
ขายเงินลงทุน	707,992,194.02	606,151,579.73
ส่วนต่ำมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(2,964,213.36)	(703,862.71)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	985.72	(2,369.94)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	(3,995,701.08)	-
การลดลงในรายได้ค่าเช่าค้างรับ	12,506,537.08	9,843,537.08
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,425,893.20)	(4,343,163.50)
การลดลงในเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน	-	(11,997,401.64)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,690,533.94	107,621.26
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(147.86)	355.49
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	1,072,054.40	-
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	12,759,290.06	57,180,594.18
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	**100,995,945.31**	**80,518,997.81**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(106,110,000.00)	(86,460,000.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	**(106,110,000.00)**	**(86,460,000.00)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	**(5,114,054.69)**	**(5,941,002.19)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	**7,273,395.65**	**13,214,397.84**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	**2,159,340.96**	**7,273,395.65**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ 10

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ("กองทุน") เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ ปัจจุบันกองทุนมีเงินทุนจดทะเบียนของโครงการจำนวน 1,925.70 ล้านบาท (196.50 ล้านหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนละ 9.80 บาท) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2551 มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน (เดิม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน จนถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2565) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่ ก.ล.ต. กำหนด

(3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) ในกรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อ ก.ล.ต. ตามแนวทางที่ ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนทราบในการประชุมสามัญประจำปี

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

3. นโยบายการบัญชี

<u>เงินลงทุน</u>

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

<u>การแบ่งปันส่วนทุน</u>

กองทุนจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

<u>การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย</u>

รายได้ค่าเช่าคงที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าแปรผัน และค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกของผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นในการต่อรองหรือการทำสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่า และจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าตามเกณฑ์เช่นเดียวกับการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับรายได้ดอกเบี้ย

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

<u>ภาษีเงินได้</u>

กองทุนเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากรจากรายได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่าย

<u>การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี</u>

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

4. ความเสี่ยงทางการเงิน

<u>ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย</u>

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	บาท			
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	216,562,984.82	216,562,984.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,159,340.96	-	-	2,159,340.96
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	1,475.88	1,475.88
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	-	3,995,701.08	3,995,701.08
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	-	3,880,000.18	3,880,000.18
สินทรัพย์อื่น	-	-	5,731,561.30	5,731,561.30
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	4,578,226.50	4,578,226.50
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	221.38	221.38
เจ้าหนี้อื่น	-	-	1,072,054.40	1,072,054.40
หนี้สินอื่น	-	-	70,976,018.58	70,976,018.58

	บาท			
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	151,769,430.80	151,769,430.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,273,395.65	-	-	7,273,395.65
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	2,461.60	2,461.60
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	-	16,386,537.26	16,386,537.26
สินทรัพย์อื่น	-	-	4,305,520.90	4,305,520.90
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	887,692.56	887,692.56
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	369.24	369.24
หนี้สินอื่น	-	-	58,216,728.52	58,216,728.52

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ ซึ่งอาจได้รับเงินชดเชยจากการค้ำประกัน (ดูหมายเหตุ 13)

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ซึ่งผู้เช่าอาจจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมืองและสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	151,769,430.80	85,888,891.87
เพิ่มขึ้น	769,831,039.05	671,132,399.56
จำหน่าย	(705,028,442.85)	(605,288,867.51)
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(9,042.18)	37,006.88
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	216,562,984.82	151,769,430.80

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	2,273,000,000.00	1,893,000,000.00
เพิ่มขึ้น	10,720,544.00	3,453,120.00
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(968,689.50)	(1,290,000.00)
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(10,751,854.50)	377,836,880.00
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	2,272,000,000.00	2,273,000,000.00

ในปี 2567 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิเคราะห์จากรายได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ในโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย	30 มิถุนายน 2567	2,272,000,000.00

ในปี 2566 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท จีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิเคราะห์จากรายได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ในโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย	30 มิถุนายน 2566	2,273,000,000.00

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
ธนาคาร	2567	2566	2567	2566
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,159,340.96	7,273,395.65	0.75	0.65

8. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	467,985,790.77	78,835,426.96
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	151,911,888.64	98,867,627.42
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(969,151.69)	(1,131,150.49)
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(10,760,896.68)	377,873,886.88
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(106,110,000.00)	(86,460,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	502,057,631.04	467,985,790.77

9. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.20 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน

10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	บาท		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	116,367.36	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	-	58,183.68	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,030,097.57	4,165,851.23	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,515,048.77	2,082,925.64	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)			
- ในฐานะผู้ค้าหลักทรัพย์			
ซื้อเงินลงทุน	52,515,866.94	15,917,747.60	ราคาตลาด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	บาท	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	425,974.24	421,147.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	212,987.12	210,573.51

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน จนถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2565
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการร้อยละ 40.50

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ดังนี้

วันปิดสมุดทะเบียน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (บาท)
21 กุมภาพันธ์ 2567	1 กรกฎาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.21	41,265,000.00
1 กันยายน 2566	1 มกราคม 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.33	64,845,000.00
9 มีนาคม 2566	1 กรกฎาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.20	39,300,000.00
8 กันยายน 2565	1 กรกฎาคม 2564 - 30 มิถุนายน 2565	0.24	47,160,000.00

12. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 1,488.54 ล้านบาท (ปี 2566: จำนวนเงิน 1,280.74 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 62.67 (ปี 2566: ร้อยละ 63.24) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

13. รายได้ค่าเช่า

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2555 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ กับ บริษัท ซัสเทนแนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ("ผู้เช่า") เพื่อให้ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย มีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 ทั้งนี้เว้นแต่กองทุนตกลงให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง โดยยึดเงื่อนไขของสัญญาเช่าเดิม ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2555

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กองทุนได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4 ตามลำดับ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่และหลักประกันการเช่า โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเช่าสรุปได้ดังนี้

ค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee)

การต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าโดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าเดิมเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่และหลักประกันการเช่า ดังนี้

- **สัญญาเดิม**

ระยะเวลา	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปีที่ 10 (ก.ค. 64 – มิ.ย. 65)	86.12
ปีที่ 11 (ก.ค. 65 – มิ.ย. 66)	88.70
ปีที่ 12 (ก.ค. 66 – มิ.ย. 67)	91.37

- **สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม**

ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และหลังจากนั้นจะให้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าเดิมมีผลบังคับใช้ต่อไป ดังนี้

กรณีที่ 1 หากผู้เช่ามีผลกำไรจากการดำเนินงานมากกว่าหรือเท่ากับค่าเช่าคงที่ กองทุนจะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเช่า

กรณีที่ 2 หากผู้เช่ามีผลกำไรจากการดำเนินงานน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนจะได้รับค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงินที่มากกว่าระหว่าง 1 ล้านบาท และ ค่าเช่าคงที่ลบร้อยละ 50 ของส่วนต่างระหว่างผลกำไรจากการดำเนินงานและค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า

กรณีที่ 3 หากผู้เช่ามีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน กองทุนจะได้รับค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท

การต่ออายุสัญญาครั้งที่ 4

ระยะเวลา	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปีที่ 13 (ก.ค. 67 – มิ.ย. 68)	94.11
ปีที่ 14 (ก.ค. 68 – มิ.ย. 69)	96.94
ปีที่ 15 (ก.ค. 69 – มิ.ย. 70)	99.84

ค่าเช่าผันแปร (Variable Lease Fee)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปร โดยสามารถแบ่งการคำนวณค่าเช่าผันแปร ได้เป็น 2 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 เงินคงเหลือ (Residue Amount) มากกว่าหรือเทียบเท่าเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนจะได้รับค่าเช่าผันแปร 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้

ค่าเช่าผันแปรส่วนที่ 1 ร้อยละ 100 ของเงินแบ่งตั้งต้นหักด้วยค่าเช่าคงที่

ค่าเช่าผันแปรส่วนที่ 2 ร้อยละ 80 ของเงินคงเหลือหักด้วยเงินแบ่งตั้งต้น

กรณีที่ 2 เงินคงเหลือน้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้นแต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนจะได้รับค่าเช่าผันแปร โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้

ค่าเช่าผันแปรเท่ากับเงินคงเหลือหักด้วยค่าเช่าคงที่

หลักประกันการเช่า

ผู้เช่าได้นำหน่วยลงทุนของกองทุนเปิดอีสท์สปริง ธนรัฐ มาเป็นหลักประกันการเช่า ร้อยละ 50 และหนังสือค้ำประกันธนาคารแบบไม่มีเงื่อนไขและไม่สามารถเพิกถอนได้ ร้อยละ 50 มาเป็นหลักประกันการเช่า โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ได้ตกลงกันไว้ว่าตั้งแต่วันเริ่มต้นและทุกต้นปีแห่งสัญญาเช่าในแต่ละปี ผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารหรือนำเงินสดมาลงทุนในกองทุนเปิดอีสท์สปริง ธนรัฐ เพื่อเป็นหลักประกันการเช่าโดยมูลค่าของหลักประกันรวมดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่ายอดรวมค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี ทั้งนี้ ผู้เช่าเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอาจจะดำเนินการถอนหลักประกันเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าในแต่ละเดือนที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาที่ได้ตกลงไว้ โดยที่ตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีแห่งสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับมูลค่าหลักประกันการเช่าให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าเช่าคงที่ของสัญญาเช่าในแต่ละปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้เช่าได้ส่งมอบหลักประกันเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาสรุปได้ดังนี้

1. หน่วยลงทุนของกองทุนเปิดอีสท์สปริง ธนรัฐ ที่นำมาเป็นหลักประกันมีมูลค่า 47.13 ล้านบาท

2. หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นจำนวนเงิน 47.06 ล้านบาท

14. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กองทุนมีภาระผูกพัน ดังนี้

1. ภาระผูกพันจากรายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ดังนี้

ระยะเวลา	ล้านบาท
ไม่เกินหนึ่งปี	94.11
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	196.78
รวม	290.89

2. ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาติดตั้งระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเป็นจำนวนเงิน 8.57 ล้านบาท
3. ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาจ้างบริการเป็นจำนวนเงิน 0.31 ล้านบาท

15. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินงานธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

16. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน (ข้อมูลระดับที่ 1)
- ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือ โดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น (ข้อมูลระดับที่ 2)
- ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้) (ข้อมูลระดับที่ 3)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	216,562,984.82	-	216,562,984.82
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	2,272,000,000.00	2,272,000,000.00

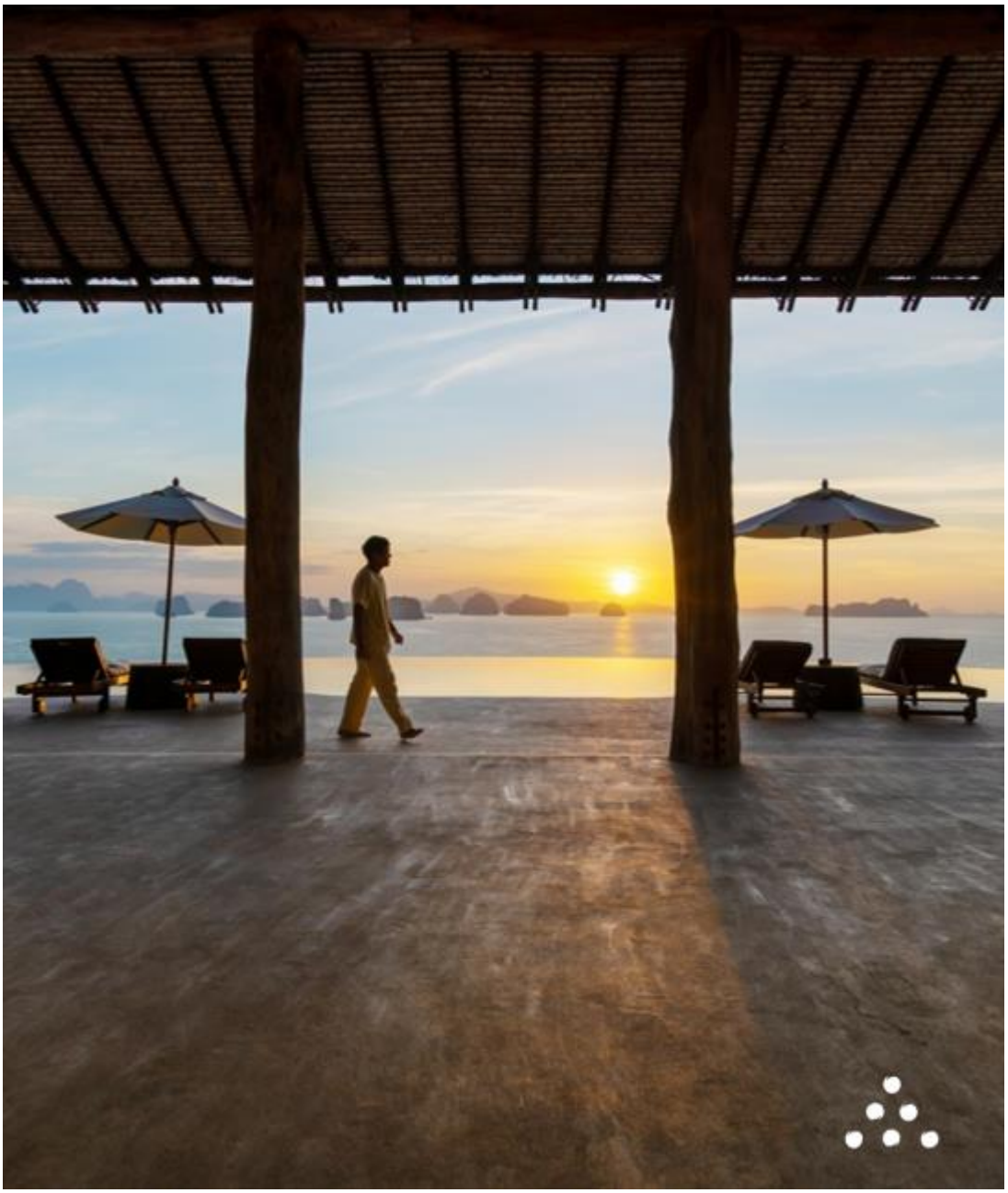
	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	151,769,430.80	-	151,769,430.80
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	2,273,000,000.00	2,273,000,000.00

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีการซื้อขายในตลาดคำนวณจากราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ได้แก่ วิธีการประเมินราคาตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุน เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2567