



KASIKORNTHAI

รายงานประจำปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

รายงานประจำปี
ณ 31 ธันวาคม 2561

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



บริการทุกระดับประทับใจ

สารบัญ

สารสนเทศบริษัทจัดการ	1
ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	4
ส่วนการดำเนินกิจการของกองทุนรวม	8
การจัดการและกำกับดูแลกิจการที่ดี	28
ประวัติการจ่ายเงินปันผล	30
โครงสร้างการจัดการ	31
รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	50
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	53
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	54
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	56
งบดุล งบกำไรขาดทุน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน	60
แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	84
รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทกองทุนรวม	
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	86
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	86
รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม	
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	89
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	89
เอกสารแนบ 1	
- รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
- งบดุล งบกำไรขาดทุน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน	



สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิรไทย จำกัด (“บริษัท”) ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2561 สำหรับการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ภายใต้การจัดการของบริษัท ประจำวาระระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน โดยในรายงานประจำปีฉบับนี้ประกอบด้วย รายละเอียดการลงทุนของกองทุนรวม รายงานผลการดำเนินงาน และรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม พร้อมทั้งงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบข้อมูลและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบบัญชีประจำปี 2561 ที่ผ่านมา

ปี 2561 เป็นปีที่มีปัจจัยลบต่างประเทศเข้ามาต่อเนื่อง ทั้งนโยบายการเงินของสหรัฐที่ตึงตัวขึ้นต่อเนื่อง และข้อพิพาททางการค้าระหว่างสหรัฐกับจีนที่เพิ่มมากขึ้นมาตั้งแต่กลางปี ส่งผลให้เศรษฐกิจและการค้าโลกชะลอตัวมาเป็นลำดับจากต้นปี ส่งผลกระทบต่อการส่งออกของไทยในครึ่งปีหลังขยายตัวชะลอตัวในทิศทางเดียวกับภูมิภาค ส่วนอุปสงค์ในประเทศทยอยดีขึ้นจากทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ แต่ยังไม่กระจายตัว ประกอบกับมีแรงกระตุ้นทางการคลังเข้ามาช่วยสนับสนุนการเติบโตบางส่วน ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวชะลอตัวลงจากร้อยละ 4.9 ในไตรมาสแรก ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่สูงสุดในรอบ 5 ปี ก่อนจะชะลอตัวลงตามเศรษฐกิจโลกเหลือร้อยละ 4.6 และ 3.3 ในไตรมาส 2 และ 3 ตามลำดับ เมื่อรวม 9 เดือนแรกเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.3 จากปีก่อน ยังคงสูงกว่าร้อยละ 3.9 ในช่วงเดียวกันปีก่อน

ไตรมาสแรก เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.9 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 4.0 ไตรมาสก่อน สูงเกินคาดการณ์ของตลาด มีแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนดีขึ้นสนับสนุนการเติบโตเพิ่มเติมจากส่งออกและท่องเที่ยวที่ต่อเนื่อง ขณะที่การลงทุนภาครัฐทยอยปรับตัวดีขึ้นหลังจากหน่วยงานภาครัฐมีความเข้าใจ พ.ร.บ.จัดซื้อจัดจ้างใหม่ที่มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ก่อน ส่วนการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวดีขึ้นเป็นไตรมาสที่สอง ทั้งนี้สินค้าไม่คงทนและเครื่องจักรเริ่มมีสัญญาณดีขึ้นจากปีก่อน มีรายได้นอกภาคเกษตรขยายตัวต่อเนื่องสนับสนุนการขยายตัวของอุปสงค์ในประเทศ แม้ว่า รายได้ภาคเกษตรยังคงหดต่อเนื่องเหตุจากราคาขายลดลงจากฐานสูงปีก่อน แต่ภาครัฐมีมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและเกษตรกรช่วยสนับสนุนการใช้จ่ายในประเทศให้ขยายตัวต่อเนื่อง นอกจากนี้มูลค่าการส่งออกไตรมาสแรกขยายตัวเกือบร้อยละ 10 ยังคงดีต่อเนื่องมา 3 ไตรมาส ประกอบกับดุลบริการเกินดุลเพิ่มขึ้นในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 16.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่เกินดุล 15.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ประกอบกับมีเงินทุนไหลเข้าตลาดพันธบัตรและตลาดหุ้นสุทธิกว่า 6 หมื่นล้านบาท มาเป็นปัจจัยสนับสนุนเงินบาทแข็งค่าขึ้นมาปีละที่ 31.2 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมี.ค. แข็งค่าร้อยละ 4.4 จากปลายปีก่อน จัดว่าแข็งค่าเป็นอันดับสองในอาเซียน รองจากค่าเงินมาเลเซียที่แข็งค่าร้อยละ 4.7 ขณะที่ค่าเงินอินโดนีเซียและฟิลิปปินส์อ่อนค่าลงร้อยละ 1.4 และ 4.3 ตามลำดับในช่วงเวลาเดียวกัน

ไตรมาสสอง เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.6 ชะลอลงจากร้อยละ 4.9 แต่สูงกว่าคาดการณ์ของตลาด โดยมีการส่งออก การลงทุน และการบริโภคภาคเอกชนเร่งตัวขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐชะลอเล็กน้อย การบริโภคภาคเอกชนเร่งตัวขึ้น ขยายตัวในทุกกลุ่มสินค้า นำโดยยอดขายรถยนต์เร่งตัวหลังโครงการรถยนต์คันแรกทยอยครบอายุ รวมทั้งมีการเปิดตัวโมเดลใหม่ของรถยนต์หลายยี่ห้อและการส่งเสริมการการขายที่จูงใจ ขณะที่การส่งออกขยายตัวเร่งตัวขึ้นเป็นผลมาจากการค้าโลกที่ยังคงขยายตัวดีและราคาน้ำมันตลาดโลกเพิ่มขึ้น ส่วนภาคการท่องเที่ยวขยายตัวชะลอลงเหลือต่ำกว่าร้อยละ 10 เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวและมีเทศกาลฟุตบอลโลกที่รัสเซีย แม้ว่า อัตราเงินเฟ้อ

ทั่วไปเร่งตัวขึ้นกลับมาอยู่ในกรอบเป้าหมายของกนง. (ช่วงร้อยละ 1-4) สาเหตุจากราคาพลังงานเร่งตัวขึ้น แต่อุปสงค์ในประเทศยังฟื้นตัวอย่างประปราย ส่งผลให้กนง. ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.5 ต่อไป เพื่อประกอบการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศให้มีความมั่นคงมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความกังวลต่อการปรับเพิ่มดอกเบี้ยสหรัฐมากกว่าคาดและการอ่อนค่าของค่าเงินบาทเข้ามามีผลกดดันค่าเงินบาทในกลุ่มตลาดเงินใหม่ให้อ่อนค่า โดยเงินบาทพลิกมาอ่อนค่าลงมาปิดที่ 33.12 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมิ.ย. หรืออ่อนค่าร้อยละ 6.2 จากไตรมาสก่อน แต่เมื่อเทียบปลายปีก่อนอ่อนค่าลงร้อยละ 1.64 ยังคงอ่อนค่าน้อยกว่าค่าเงินอินโดนีเซียและฟิลิปปินส์ที่อ่อนค่าลงร้อยละ 5.3 และ 6.4 ตามลำดับ เนื่องจากไทยมีเสถียรภาพทางด้านต่างประเทศอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีทุนสำรองในระดับสูงกว่า 3 เท่าของหนี้ระยะสั้นได้ช่วยบรรเทาแรงกดดันต่อค่าเงินบาทบางส่วน

ไตรมาสสาม เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.3 ชะลอลงจากร้อยละ 4.6 ไตรมาสก่อน และต่ำกว่าคาดการณ์ของตลาด เป็นผลจากการส่งออกและการท่องเที่ยวชะลอตัว มีแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนเร่งตัวขึ้นมาขยายตัวร้อยละ 5 จัดว่าอยู่ในเกณฑ์ดี ช่วยสนับสนุนการขยายตัวไตรมาสนี้ นำโดยยอดขายรถยนต์ที่ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง แต่ยอดขายสินค้าไม่คงทนยังคงประปราย เนื่องจากผลผลิตเกษตรหดตัวจากสภาพอากาศไม่เอื้ออำนวยกดดันการใช้จ่ายในกลุ่มฐานราก อันเนื่องจากการส่งออกขยายตัวชะลอลงสอดคล้องกับภูมิภาค เป็นผลจากฐานสูงปีก่อนและข้อพิพาททางการค้าระหว่างสหรัฐและจีนที่ทยอยเก็บภาษีระหว่างกันเพิ่มขึ้น ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวขยายตัวชะลอตัวลง เป็นผลจากนักท่องเที่ยวจีนหดตัวจากเหตุการณ์เรือล่มที่ภูเก็ตแต่นักท่องเที่ยวมาเลเซียและฮ่องกงเพิ่มขึ้นมาชดเชยกันไปบางส่วน ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุลแต่ลดลง ซึ่งยังคงช่วยสนับสนุนเงินบาทให้แข็งค่าขึ้นมาปิดที่ 32.3 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนก.ย. แข็งค่าขึ้นร้อยละ 2.4 จากสิ้นเดือนมิ.ย. ซึ่งเงินบาทแข็งค่าสุดในภูมิภาคท่ามกลางความผันผวนของค่าเงินในตลาดเกิดใหม่ สวนทางกับค่าเงินอาเซียนซึ่งอ่อนค่าลงในช่วงร้อยละ 1.3-3.8 ทำให้ กนง. ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่องจากปีก่อนที่ร้อยละ 1.5 ซึ่งสวนทางกับบางประเทศเช่น อินโดนีเซียและฟิลิปปินส์ที่มีเร่งปรับเพิ่มดอกเบี้ยนโยบายมาตั้งแต่เดือนพ.ค. เพื่อลดแรงกดดันต่อเงินทุนเคลื่อนย้ายและช่วยให้ค่าเงินให้มีเสถียรภาพมากขึ้นในสภาวะที่มีความผันผวนกระแสเงินทุนเคลื่อนย้ายในตลาดการเงินโลก อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนค.ค. ธปท. เริ่มส่งสัญญาณปรับดอกเบี้ยเพื่อให้มีช่องว่างทางนโยบายสำหรับรองรับความเสี่ยงในอนาคตและดูแลเสถียรภาพในระบบการเงินมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ตลาดมีการปรับตัวสะท้อนการปรับเพิ่มดอกเบี้ยในระยะข้างหน้าไปบางส่วน

ไตรมาสสี่ เครื่องชี้เศรษฐกิจไทยเร่งตัวขึ้นจากไตรมาสก่อนที่เศรษฐกิจอ่อนแรงลง ดีขึ้นแบบกระจายตัว โดยการส่งออก ท่องเที่ยวและการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสสาม ส่วนการบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวลง แต่ขยายตัวในทุกกลุ่มสินค้า ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติดีขึ้นจากไตรมาสก่อน ส่วนหนึ่งได้อานิสงส์จากมาตรการฟรีวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยว 20 ชาติเป็นเวลา 60 วันมีผลตั้งแต่กลางเดือนพ.ย. ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนพลิกกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 เดือนหลังเหตุเรือล่ม ประกอบนำเข้าชะลอตัวลงมากกว่าส่งออก ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน แต่ความกังวลต่อชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐส่งผลให้เงินทุนไหลออกจากตลาดหุ้นและตลาดพันธบัตรในตลาดเกิดใหม่ในเดือน ธ.ค. รวมทั้งไทย ซึ่งกดดันเงินบาทให้อ่อนค่าลงมาปิดที่ 32.6 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนธ.ค. ซึ่งใกล้เคียงกับปลายปีก่อน ซึ่งเงินบาทยังคงอ่อนค่าน้อยกว่าค่าเงินอาเซียนซึ่งอ่อนค่าลงในช่วงร้อยละ 2.1-5.7 อันเป็นผลมาจากเสถียรภาพทางด้านต่างประเทศของไทยอยู่ในเกณฑ์ดีเมื่อเทียบกับเพื่อนบ้าน หนึ่งในเดือนธ.ค. กนง. มีการปรับเพิ่มดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งแรกในรอบ 7 ปี มาอยู่ที่ร้อยละ 1.75 เพื่อรักษาเสถียรภาพระบบการเงินหลังจากดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำมานานและเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินนโยบายการเงินเพื่อรองรับความเสี่ยงในอนาคต



ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ภายใต้การจัดการของบริษัท ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,999.00 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7038 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 92.09 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายจำนวน 9.99 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 82.10 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมไม่มีกำไร/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ทำให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ สุทธิจากการดำเนินงาน 82.10 ล้านบาท

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจ บริษัท ในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการที่ให้ความสะดวกสบายสูงสุด พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารกองทุนที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ส่วนที่ 1 ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม

สาระสำคัญของกองทุนรวม	
ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (Gold Property Fund)
ชื่อย่อ	GOLDPF
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
เงินทุนจดทะเบียน	2,060 ล้านบาท (สองพันหกสิบล้านบาท)
อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุโครงการ
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทุนรวม

ทรัพย์สินหลัก	อาคารโครงการเดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิฟทีฟ อพาร์ทเมนต์
ลักษณะการลงทุน	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Hotel and Services Apartment)
ราคาที่ดินทุน ณ วันจดทะเบียน	2,060 ล้านบาท (สองพันหกสิบล้านบาท)
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
วันที่ประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	16 ตุลาคม 2561
มูลค่าทรัพย์สิน ครั้งล่าสุด	1,929 ล้านบาท (หนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบเก้าล้านบาท)

สรุปข้อมูลการจัดหารายได้

การจัดหารายได้	ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
ผู้เช่าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
ผู้บริหารโครงการ	บริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของที่พักอาศัย การเช่า เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม และ/หรือธุรกิจเซอร์วิส-อพาร์ทเมนต์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แฟร์ แมริออท ทั้งนี้ แกรนด์ เมย์แฟร์ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออท และ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 16 ปี
สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินต่อไปอีก 10 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนรวมจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในกรณีที่ผู้เช่า-ช่วงและบริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่ได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการต่อสัญญานี้ออกไป ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้



	ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้อายุของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ																															
ค่าเช่า	ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน - อัตราค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 4 ล้านบาทต่อเดือน - อัตราค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้ อัตราค่าเช่าแปรผัน = $[n * (ข - ค - ง)] - (จ + ฉ + ช)$ โดย <table><tr><td>ก</td><td>=</td><td>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91</td></tr><tr><td>ข</td><td>=</td><td>รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)</td></tr><tr><td>ค</td><td>=</td><td>ค่าเช่าคงที่</td></tr><tr><td>ง</td><td>=</td><td>ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)</td></tr><tr><td>จ</td><td>=</td><td>ภาษีโรงเรือนและที่ดิน</td></tr><tr><td>ฉ</td><td>=</td><td>ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน</td></tr><tr><td>ช</td><td>=</td><td>ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน</td></tr></table> ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ $(ข - ค - ง)$ เมื่อสิ้นรอบปีบัญชีใดๆ ตามที่แกรนด์ เมย์แพร์ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วต่ำกว่า 80 ล้านบาท ให้อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก) ปรับเปลี่ยนจากร้อยละ 91 เป็นอัตราดังต่อไปนี้ <table><tr><th>ผลลัพธ์ของสมการ $(ข - ค - ง)$ เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี</th><th>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)</th></tr><tr><td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 90</td></tr><tr><td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 89</td></tr><tr><td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 87</td></tr><tr><td>น้อยกว่า 50 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 85</td></tr></table>	ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91	ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)	ค	=	ค่าเช่าคงที่	ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)	จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ฉ	=	ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน	ช	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน	ผลลัพธ์ของสมการ $(ข - ค - ง)$ เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)	หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท	ร้อยละ 90	หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท	ร้อยละ 89	หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท	ร้อยละ 87	น้อยกว่า 50 ล้านบาท	ร้อยละ 85
ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91																														
ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)																														
ค	=	ค่าเช่าคงที่																														
ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)																														
จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน																														
ฉ	=	ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน																														
ช	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน																														
ผลลัพธ์ของสมการ $(ข - ค - ง)$ เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)																															
หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท	ร้อยละ 90																															
หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท	ร้อยละ 89																															
หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท	ร้อยละ 87																															
น้อยกว่า 50 ล้านบาท	ร้อยละ 85																															

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

การรับประกันค่าเช่า	บริษัทโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์ แมริออทที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 – 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะเวลาใด รอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำาจะเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงโดย - ดำเนินการให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำาองโครงการเมย์แฟร์ แมริออท ให้แก่กองทุนรวม - ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำาประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้ 1. หน้าที่ของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกันข้างต้น 2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะบริหารงานตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับ และ 3. ค้ำมั่นของผู้เช่าช่วงในการต่อสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา - ดำเนินการให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำานำผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สรุปเหตุการณ์สำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญของกองทุนรวม	- ไม่มี ในรอบปีบัญชี 2561 -
-------------------------------	-----------------------------

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมย้อนหลัง

ประจำปี	ผลตอบแทน (บาทต่อหุ้น)
2561	0.3900
2560	0.3650 ¹
2559	0.3488 ¹
2558	0.3300
2557	0.2570 ¹

หมายเหตุ: 1. มีการลดทุนจะทะเบียน



สรุปค่าธรรมเนียม

รายการ	จำนวน (บาท)	ร้อยละของ NAV*
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,317,101	0.3%
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	638,052	0.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,063,420	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,969,971	0.1%
รวม	9,988,545	0.5%

หมายเหตุ *มูลค่า NAV ณ สิ้นปี 2561

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในกองทุนรวม

- ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคา เครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นรวมถึงปัจจัยทางการเมืองของประเทศ มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงและผู้ค้าประกัน ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน

อาทิ (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย (ข) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ส่วนที่ 2 ส่วนการดำเนินการของกองทุนรวม

1. ข้อมูลทั่วไป	
1.1 ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (Gold Property Fund)
1.2 ชื่อย่อ	GOLDPF
1.3 ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
1.4 เงินทุนจดทะเบียน	2,060 ล้านบาท (สองพันหกสิบล้านบาท)
1.5 อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุโครงการ
1.6 บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด
1.7 ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
1.8 รายละเอียด อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	- สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ในที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการเดอะเมย์แฟร์ เมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 16,000 ตาราง เมตร บนที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 58 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ เมย์แฟร์ เมริออท
1.9 ผู้เข้าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
1.10 ผู้บริหารโครงการ	บริษัท เมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ นโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์

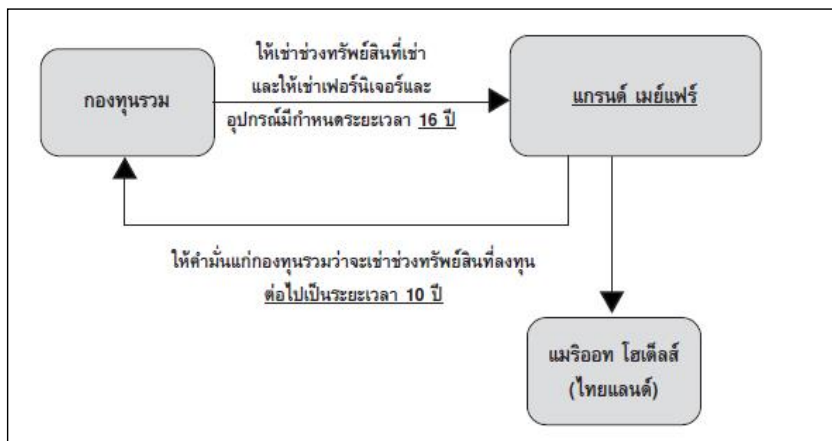
เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หรือโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทน โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด



2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุนรวม



2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม

2.4.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	1,999,001,947
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด (บาท)	1,932,000,000

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุนรวม

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งบริษัท โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินการโครงการเมย์แพร์ แมริออท อยู่ในปัจจุบัน

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แพร์แมริออท

อาคารโครงการเมย์แพร์ แมริออท	
ประเภทการใช้งาน	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Hotel and Services Apartment)
ที่ตั้ง	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โฉนดที่ดินเลขที่	2494 เนื้อที่ 0-3-88 3770 เนื้อที่ 0-2-70
ที่ดินทั้งหมด (ไร่)	1-2-58 ไร่
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

เจ้าของกรรมสิทธิในงานสาธารณูปโภค	กองทุนรวมมีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิของกองทุนรวมฯ	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โครงการเดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 48.56 ปี)
ราคาประเมินล่าสุด วิธีการประเมินราคา ผู้ประเมินราคา	1,932 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชิล จำกัด
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 ม.ค. 61 – 31 ธ.ค. 61	270.18 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่เช่า	- ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า - ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	15 มีนาคม 2546
ผู้บริหารโครงการ	บริหารโครงการโดยบริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัทแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล บิวิ จำกัด
จำนวนและลักษณะของห้อง	เป็นอาคารสูง 26 ชั้น ประกอบไปด้วยพื้นที่ทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 16,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นประเภทสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักได้แก่ ตู้นิรภัย โทรศัพท์สายตรง อุปกรณ์ต่ออินเตอร์เน็ต รวมถึงอุปกรณ์อื่นๆที่ให้ความบันเทิงที่ทันสมัย เช่น ทีวี เครื่องเล่น DVD ห้องครัว เป็นต้น
ส่วนบริการกลาง	บริการที่จอดรถ Business Centre ห้องประชุม ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่าจากุซซี่ ห้องออกกำลังกาย สปา และ Kid's Club
ระบบสาธารณูปโภค	ลิฟท์จำนวน 6 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายอากาศด้วยการใช้น้ำ (Water Chiller)
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของที่พักอาศัยการเช่า เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการโรงแรม และ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แฟร์ แมริออท ทั้งนี้ แกรนด์ เมย์แฟร์ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออท และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 16 ปี



สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันกองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินต่อไปอีก 10 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนรวมจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในกรณีที่มีผู้เช่าช่วงและบริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่อสัญญานี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้อายุของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ																					
ค่าเช่า	ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน - อัตราค่าเช่าคงที่ - ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 4 ล้านบาทต่อเดือน - อัตราค่าเช่าแปรผัน - ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้ อัตราค่าเช่าแปรผัน = $[ก * (ข - ค - ง)] - (จ + ฉ + ข)$ โดย <table><tr><td>ก</td><td>=</td><td>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91</td></tr><tr><td>ข</td><td>=</td><td>รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)</td></tr><tr><td>ค</td><td>=</td><td>ค่าเช่าคงที่</td></tr><tr><td>ง</td><td>=</td><td>ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)</td></tr><tr><td>จ</td><td>=</td><td>ภาษีโรงเรือนและที่ดิน</td></tr><tr><td>ฉ</td><td>=</td><td>ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน</td></tr><tr><td>ข</td><td>=</td><td>ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน</td></tr></table>	ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91	ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)	ค	=	ค่าเช่าคงที่	ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)	จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ฉ	=	ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน	ข	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน
ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91																				
ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)																				
ค	=	ค่าเช่าคงที่																				
ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)																				
จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน																				
ฉ	=	ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน																				
ข	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน																				

	ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชีใดๆ ตามที่แกรนด์ เมย์แพร์ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วต่ำกว่า 80 ล้านบาท ให้อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก) ปรับเปลี่ยนจากร้อยละ 91 เป็นอัตราดังต่อไปนี้ <table><tr><td>ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี</td><td>อัตราร้อยละของค่าเช่า แปรผัน (ก)</td></tr><tr><td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 90</td></tr><tr><td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 89</td></tr><tr><td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 87</td></tr><tr><td>น้อยกว่า 50 ล้านบาท</td><td>ร้อยละ 85</td></tr></table>	ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่า แปรผัน (ก)	หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท	ร้อยละ 90	หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท	ร้อยละ 89	หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท	ร้อยละ 87	น้อยกว่า 50 ล้านบาท	ร้อยละ 85
ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่า แปรผัน (ก)										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท	ร้อยละ 90										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท	ร้อยละ 89										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท	ร้อยละ 87										
น้อยกว่า 50 ล้านบาท	ร้อยละ 85										
การรับประกันค่าเช่า	บริษัทโกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แพร์ เมริอท์ที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 – 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะเวลาใดรอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จำชำระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)										
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงโดย - ดำเนินการให้โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จำนองโครงการเมย์แพร์ เมริอท์ ให้แก่กองทุนรวม - ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้ 1. หน้าที่ของโกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกันข้างต้น 2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะบริหารงานตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับ และ										



	3. คำมั่นของผู้เช่าช่วงในการต่อสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา - ดำเนินการให้โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำนำหุ้นผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง
--	--

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า: กองทุนรวมจะเช่าที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์
2494	9	498	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สำเพ็ง)	กรุงเทพฯ	0-3-88	โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์)
3770	31	1031	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สำเพ็ง)	กรุงเทพฯ	0-2-70	โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์)
						รวมเนื้อที่ 1-2-58	

2.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวมในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวม

2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือสิทธิการเช่า

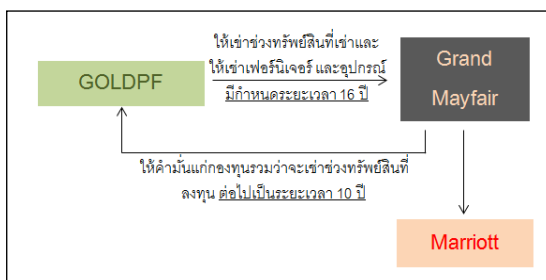
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 การจัดหาผลประโยชน์

โครงสร้างรายได้

กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่ บริษัทแกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ("แกรนด์ เมย์แฟร์") เพื่อให้แกรนด์ เมย์แฟร์นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออทอย่างต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แฟร์ จะดำเนินการให้บริการ Marriott Hotels (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารโครงการเมย์แฟร์ แมริออทต่อไปเช่นเดิม โดยรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนรวมสามารถสรุปได้ดังนี้



รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	91,889,049	87,521,835
รายได้ดอกเบี้ย	204,416	186,208
รายได้อื่น	7	4
รวมรายได้จากการลงทุน	92,093,472	87,708,047

ข้อมูลอื่น ๆ

รายการ	รายละเอียด
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (%)	87.4%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	4,418
อัตราค่าเช่าพื้นที่สูงสุด (บาท/ห้อง/คืน)	4,955
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่ำสุด (บาท/ห้อง/คืน)	3,982
อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า (%)	6.6%

2.5.2 ข้อมูลผู้เช่าช่วง

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด
ที่อยู่	153/3 อาคารโกลด์เด็น พาร์คเลี่ยน ชั้น8 ซอยมหาดเล็กหลวง ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เบอร์โทร	027646200

2.5.3 การวิเคราะห์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ความเสี่ยงจากยกเลิกสัญญาเช่าช่วง	ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้เพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า อนึ่ง จนวนกองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลตอบแทนของการลงทุน
----------------------------------	--



การไม่ต่อสัญญาเช่าช่วง	ภายใต้โครงสร้างของโครงการ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี และกองทุนจะซื้อและ/หรือรับโอนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แฟร์เมือออกจาก โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไป ดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงโดยมีระยะเวลาการเช่าในเบื้องต้นประมาณ 16 ปี เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่าผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามหัวข้อ ("การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน") นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้ค้ำประกันว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุน ต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขบางประการตามสัญญาเช่าช่วง
------------------------	--

2.5.4 ข้อมูลผู้บริหารโครงการ

ผู้บริหารโครงการ	บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เบอร์โทร	026721234
ข้อมูลทั่วไป	บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (MARRIOTT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ โดย MARRIOTT เป็นบริษัทในเครือของแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล บิวิ ซึ่งเป็นผู้บริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมระดับสากล ช่องทางการขายของเครือแมริออทสามารถขยายฐานลูกค้าได้มากขึ้น โดยมีโปรแกรมและสิทธิพิเศษร่วมกับเครือแมริออทสำหรับลูกค้าที่เข้าพักซึ่งทำให้ได้เปรียบเหนือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หลายแห่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนหลังสวน

2.5.5 การรับประกันรายได้

กองทุนรวมไม่มีการรับประกันรายได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (2) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตามข้อ (1) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตามข้อ (2) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องค้ำถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (5) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (6) บริษัทจัดการจะดำเนินการกู้ยืมเงินได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรโดยหากเป็นการขอมติเพื่อกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามข้อ (3) ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมในมติดังกล่าว

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีกำหนดการพัฒนาก่อสร้างแล้วเสร็จในอนาคตในช่วง 1-3 ปีข้างหน้าค่อนข้างจำกัด โดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ร่วมกับโครงการมิกซ์ยูสในเขตรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร สาเหตุหลักอันเนื่องมาจากการแข่งขันที่สูง ถึงแม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติที่ทยอยเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับในทุกๆไตรมาส แต่เนื่องจากอุปทานมีอยู่อย่างมากสำหรับตลาดที่พักอาศัย ดังนั้นค่าเช่าและอัตราค่าเช่าสำหรับปี 2562 ถือว่าไม่แตกต่างจากปี 2561 มากนัก

ถนนสุขุมวิทเป็นพื้นที่หนึ่งที่ผู้เช่าให้ความสนใจเป็นอย่างมาก อุปทานส่วนใหญ่ที่กำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี 2562 -2564 เลือกที่จะพัฒนาเกาะแนวถนนเส้นนี้ รวมไปถึงเขตพื้นที่รอบใจกลางเมือง ทั้งนี้โครงการพัฒนาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในช่วง 1-3 ปีข้างหน้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ร่วมกับโครงการมิกซ์ยูสในเขตรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ด้านอัตราค่าเช่าสำหรับทุกทำเลถือว่ายังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยเฉลี่ยรายเดือนอยู่ที่ประมาณมากกว่า 840 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับทุกทำเล ยกเว้นแต่พื้นที่รอบเมืองกรุงเทพมหานครในทิศใต้



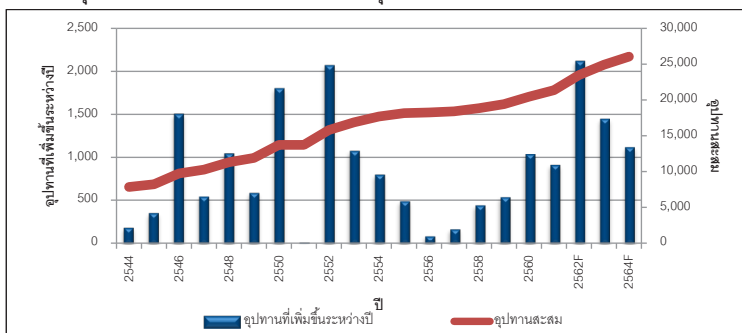
3.1 อุปทาน

สำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561 มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 56 ยูนิต ซึ่งส่งผลให้ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์โดยรวมสำหรับปี 2561 ในเขตกรุงเทพมหานครมีปริมาณรวม 916 ยูนิต และอุปทานสะสมสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 20,372 ยูนิต และอีกประมาณมากกว่า 4,689 ยูนิตอยู่ระหว่างกา​​รก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดการเปิดให้บริการภายในช่วงปี 2562-2564 ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ระดับดี (เกรด A) มีทำเลตั้งอยู่โดยรอบเขตสวนลุมพินี กรุงเทพมหานคร

อย่างไรก็ตาม โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภทหลักที่มีส่วนแบ่งการครองตลาดมากที่สุดได้แก่คอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์กลุ่มราคาแพง ซึ่งถือเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้จำนวนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร เปิดใหม่ลดลงอย่างมาก สำหรับพื้นที่เมืองชั้นใน ประกอบกับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์บางโครงการได้ถือครองใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่สนใจกับกลุ่มผู้เช่ารายวัน มากกว่ารายเดือน หรือรายปี เนื่องจากการหมุนเวียนที่สูงกว่า ทั้งนี้ผู้ประกอบการโรงแรมและคอนโดมิเนียมบางส่วน ปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการจากเดิมเปลี่ยนเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเห็นได้จากโรงแรมระดับ 4-5 ดาว และคอนโดมิเนียมบางโครงการในกรุงเทพมหานคร มีอัตราค่าเช่ารายเดือนที่ใกล้เคียงกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทั่วๆไป

พื้นที่แนวถนนเส้นสุขุมวิทตอนต้นมีจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ประมาณ 9,417 ยูนิต ซึ่งครองสัดส่วนมากที่สุดในตลาด ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองกรุงเทพมหานครทางทิศใต้มีจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตั้งโครงการอยู่น้อยที่สุดประมาณ 956 ยูนิต โดยพื้นที่ในสุขุมวิทตอนต้น จัดเป็นพื้นที่แนวเศรษฐกิจหลักของกรุงเทพมหานคร ทั้งทั้งโครงการอาคารสำนักงาน โครงการค้าปลีกจำนวนมาก รวมไปถึงการเข้าถึงได้อย่างง่ายจากการพัฒนาโครงการระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รถไฟฟ้า BTS ซึ่งเป็นปัจจัยหลักสำคัญในการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สะสมในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาที่ 4 พ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

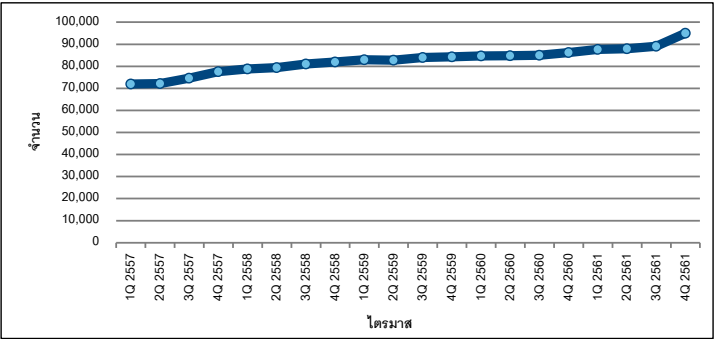
หมายเหตุ: F= ยูนิตที่มีกำหนดสร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ.2562-2564

3.2 อุปสงค์

จากข้อมูล ณ สิ้นเดือนธันวาคมปี 2561 พบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณ 95,033 คน และมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่เนื่องจากมีประเภทที่พักอาศัยทางเลือกอื่นที่อยู่ในพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า เช่น คอนโดเนียม และอพาร์ทเมนท์ระดับ Luxury หรือ High-end ซึ่งมีระดับอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงและอาจจะต่ำกว่าในบางโครงการ ที่อยู่ทำเลเดียวกันกับโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนท์อย่างน้อยประมาณ 10%

จำนวนนักลงทุนชาวต่างชาติยังคงมองหาโอกาสในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะนักลงทุนและนักธุรกิจชาวญี่ปุ่น เพียงเฉพาะชาติญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยมีสัดส่วนถึง 25% ตามมาด้วยประเทศต่างๆในแถบทวีปเอเชีย เช่น จีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน และยุโรปบางส่วน

ชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร ในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2557 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



ที่มา: กระทรวงแรงงาน

3.3 อัตราการเช่า

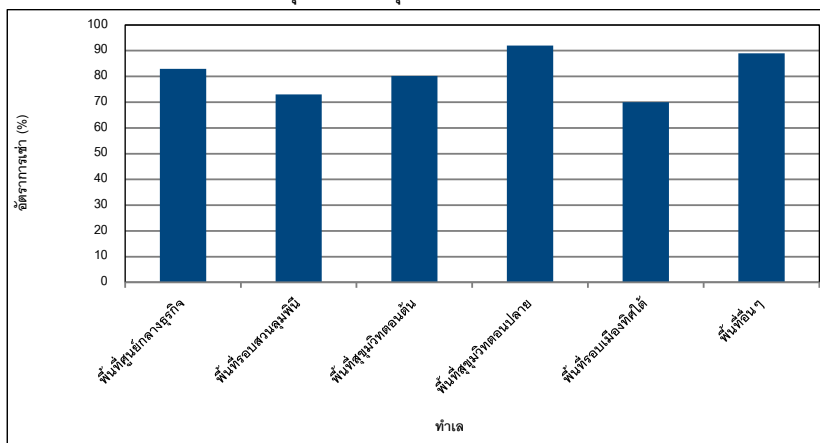
สำหรับอัตราการเช่าในเขตพื้นที่สุขุมวิทตอนปลายครองอันดับอัตราการเช่าที่สูงที่สุด โดยอยู่ที่ประมาณ 87% และอัตราการเช่าเฉลี่ยในเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ถึงพื้นที่สุขุมวิทตอนต้น ยังคงมีอัตราการเช่าใกล้เคียงกันไตรมาสก่อนหน้า ส่วนพื้นที่สุขุมวิทตอนปลายที่มีครอบอันดับอัตราการเช่าสูงสุดเนื่องมาจากการได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติที่เข้ามาปักหลักทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะตามแนวถนนสุขุมวิท 55 และโครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่นๆ

อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยของโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนท์ในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครประมาณ 74% และสูงถึง 90% ในบางพื้นที่ โดยพื้นที่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่ตามแนวถนนเส้นสุขุมวิท ยังคงครองอันดับแรก ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 80% เนื่องจากความสะดวกสบายในการเดินทาง ประกอบกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ทั้งโครงการค้าปลีกมากมาย แหล่งร้านอาหาร แหล่งสถานบันเทิง และการเข้าถึงที่สะดวกด้วยรถไฟฟ้า BTS มากไปกว่านั้น อัตราค่าเช่าไม่ได้สูงเทียบเท่ากับโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่โดยรอบของสวนลุมพินี ซึ่งเป็นทำเลที่มีอัตราค่าเช่าสำหรับโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนท์ที่สูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร



กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ยังคงเป็นกลุ่มชาวต่างชาติที่ย้ายถิ่นฐานทั้งถาวรและชั่วคราว เข้ามาปักหลักทำงานในกรุงเทพมหานคร และต้องการที่พักอาศัยระยะยาว ซึ่งชาวต่างชาติที่เข้าพักในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่จะได้รับจัดสรรที่พักมาจากบริษัทนายจ้างที่พวกเขาทำงานให้ แม้ว่าชาวต่างชาติบางส่วนจะเลือกที่พักราคาในประเภทอื่นๆ แต่เช่น โครงการคอนโดเนียมและอพาร์ทเมนท์ในทำเลใกล้เคียงกัน ดังนั้นอัตราการเช่าโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครจึงค่อนข้างคงที่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นสาเหตุให้ผู้ประกอบการโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางส่วนต้องปรับเปลี่ยนพื้นที่พักราคาในระยะยาวเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นระยะสั้นแบบรายวัน เพื่อเพิ่มอัตราการหมุนเวียนที่ดีกว่า

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



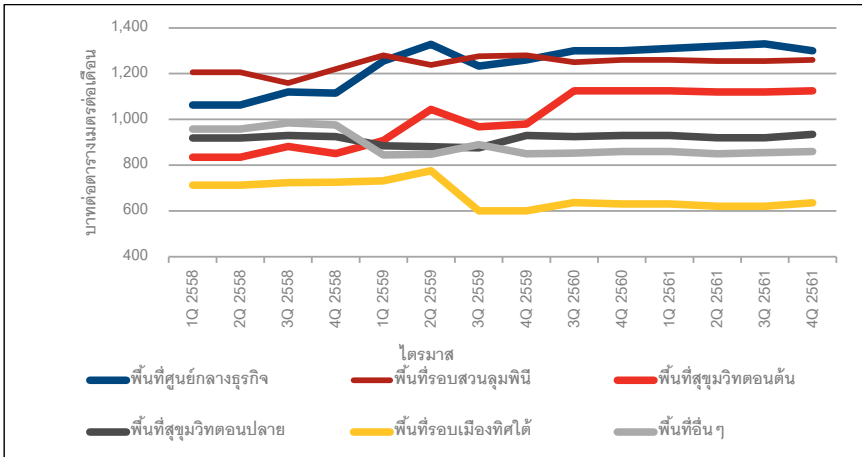
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

3.4 อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ยังคงใกล้เคียงปรับตัวเล็กน้อยเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่วนอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครโดยรวมทุกทำเลอยู่ในระดับมากกว่า 840 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ยกเว้นเพียงพื้นที่รอบนอกทางทิศใต้ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 640 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น และเขตพื้นที่ครองอันดับอัตราค่าเช่าโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สูงที่สุดยังคงเป็นพื้นที่รอบเขตสวนลุมพินีที่ประมาณ 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่จัดเป็นระดับ Luxury และ แปรนติต่างประเทศหลายโครงการนิยมทำเลในส่วนนี้

แม้ว่าการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเพียงเล็กน้อยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ปัจจัยบวกหลายอย่างช่วยผลักดันให้ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในปี 2561 ยังคงมีทิศทางที่ดี ในอนาคต การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) เพิ่มขึ้น ความมีเสถียรภาพทางการเมืองในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา และโรงงานใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร ยังเป็นแม่เหล็กดึงดูดชาวต่างชาติ โดยเฉพาะพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ช่วยส่งเสริมความต้องการโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากขึ้น

ค่าเฉลี่ยของห้องแบบ 1 ห้องนอนรายทำเลในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

4.1.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน ราคาเครื่อง-อุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวมและภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าลงทุนซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินต่างประเทศ ภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับบัญชีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอก ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน



4.1.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

นับตั้งแต่การรัฐประหารอีกครั้ง ของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ หรือ คสช. ที่มีพล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นหัวหน้าคณะ ตั้งแต่วันที่ 22 พฤษภาคม 2557 และเข้าดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีของประเทศไทย การเมือง การปกครองก็ไม่มีเหตุการณ์นองเลือด หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการปกครองภายใต้การบริหารของรัฐบาล ชุดปัจจุบันและคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ปะทะกันดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่องานสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าความสั่นคลอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงานกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

4.1.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของสินทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสีย แก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ทางไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) และหรือผู้เช่าช่วงจะได้เตรียมมาตรการเพื่อลดความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม ไว้้อย่ารัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการตรวจสอบของผู้ประเมินราคา และวิศวกร นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

4.1.5 ความเสี่ยงจากการไม่ต่อระยะเวลาการเช่าเมื่อครบปีที่ 30

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กองทุนรวมจะทำกับไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) นั้น จะกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าวไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้ค้ำประกันกองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกหนึ่งคราวเป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว

ตามคำมั่นที่โกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของโกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ยินยอมให้กองทุนรวมเช่าต่อไป หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยให้โกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้โกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) นำทรัพย์สินที่เช่ามาจำนองกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

4.1.6 ความเสี่ยงจากการไม่โอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนเมื่อครบปีที่ 30 หรือปีที่ 60 เมื่อกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์)

ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่า 30 ปีและ 60 ปี โกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) ได้ ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารตามคำมั่นที่โกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับโอนที่ดินและอาคารตามสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของโกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น เนื่องจากการโอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวมจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

กองทุนรวมจึงได้จัดให้โกลด์ แอนด์ (เมย์แฟร์) นำทรัพย์สินที่เช่ามาจำนองกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อช่วยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถใช้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

4.1.7 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมายประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม



4.1.8 ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาพการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

4.1.9 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

4.1.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนรวมจะเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.1.11 ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.1.12 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นคืน ในรูปของเงินคืนจากการลดทุน และส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

4.2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุนรวม

ทั้งนี้ สัดส่วนของอัตราค่าเช่าคงที่เท่ากับ 4 ล้านบาทต่อเดือนหรือ 48 ล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.33 ของเงินทุนของโครงการเท่านั้น รายได้ค่าเช่าที่เหลือที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นอัตราแปรผันซึ่งอาจมีความผันผวนตามฤดูกาล (seasonal)

4.2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลกระทบของการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องพัก การที่มีจำนวนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

4.2.3 ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรม

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการรับโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่งผู้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวมแล้ว ซึ่งการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมย่อมจะต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร ทั้งนี้โดยปกติแล้วการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมน่าจะใช้เวลาโดยประมาณตั้งแต่ 1 สัปดาห์ ถึง 2 เดือน แล้วแต่กรณี ซึ่งในช่วงระหว่างการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมนั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการเมย์แฟร์เมริออต เพราะในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมดังกล่าว โครงการเมย์แฟร์เมริออตจะสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เท่านั้น และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ

อย่างไรก็ดี โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนรวมโดยเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์เมริออต เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554

4.2.4 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก 20 ปีโดยประมาณ โดยทั่วไปโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการ



ปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียง ที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์จะมีการวางแผน เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อกู้ค่าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้ง ก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึง การรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เข้าชว่งยังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เข้าชว่ง

4.3.1 ความเสี่ยงจากยกเลิกสัญญาเช่าชว่ง

ค่าเช่าชว่งที่กองทุนจะได้รับจากผู้เข้าชว่งตามสัญญาเช่าชว่งจะเป็นที่มาของรายได้เพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าชว่ง กองทุนอาจยกเลิกสัญญาเช่าชว่งและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าชว่งเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าชว่งและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าชว่งรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าชว่งฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

4.3.2 การไม่ต่อสัญญาเช่าชว่ง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ โกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี และกองทุนจะซื้อและ/หรือรับโอนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แฟร์เมือออกจากโกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) และกองทุนจะให้ผู้เช่าชว่งเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ภายใต้สัญญาเช่าชว่งโดยมีระยะเวลาการเช่าในเบื้องต้นประมาณ 16 ปี

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าชว่งของผู้เช่าชว่งตลอดอายุของสัญญาเช่าผู้เช่าชว่งประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามหัวข้อ (“การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน”) ข้างต้น นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าชว่ง ผู้เช่าชว่งจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าชว่งทรัพย์สินที่ลงทุน ต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าชว่งต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขบางประการตามสัญญาเช่าชว่ง

4.3.3 กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้
อนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดี
ที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับตามสัญญาค้ำประกันนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจาก
ผู้ค้ำประกัน และขอให้ศาลบังคับคดีจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน โดยการนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันออกขายทอดตลาด
เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติจะมีการฟ้องร้องผู้ค้ำประกันไปพร้อมกับลูกหนี้ที่
ผิดสัญญา ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีอาจต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณา
ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน
ออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงิน
จากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับคดี
และขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ลงทุนมีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่
กองทุนควรได้รับ

ในการบังคับคดีจำนำหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เช่าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำนำ
ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำนำไว้ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชย
ความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีทั่วไป ขั้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับ
จำนำจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและขอให้ศาล
บังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน
ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร
เนื่องจากในการพิจารณา ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำ
ทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าวกองทุน
อาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มี
การบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เข้ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับ
ค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

4.3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการ
ประกอบกิจการโรงแรม หากใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบต่อทางลบ
ต่อผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตาม
ข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและ
กองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถ
เจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการ
ผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลา
อันสมควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่
ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมี



ข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

4.3.5 การลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่ใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เข้าเป็นนักรูกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติ ดังนั้น การดำเนินการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักรูกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อมหรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนกหรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูปดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีการนองเลือดกัน และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยยังคงมีความมั่นคงพอสมควร แต่ก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรง หรือความสั่นคลอนทางการเมืองในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย อาจได้รับผลกระทบรุนแรงซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมาย

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของ กองทุนรวมได้ที่ Website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.kasikornasset.com> หรือที่ Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.settrade.com>

ส่วนที่ 3 การจัดการและกำกับดูแลกิจการที่ดี

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน

7.1 ข้อมูลทั่วไปของหน่วยลงทุน

7.1.1 ข้อมูลทั่วไป

จำนวนเงินทุนโครงการ ณ วันที่เริ่มลงทุน	2,060 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่เริ่มลงทุน	10.00 บาท
จำนวนเงินทุนโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,982.79 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	9.6252 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	206 ล้านหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์และข้อมูลหน่วยลงทุน

	ราคาหลักทรัพย์ (ราคาปิด)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 มกราคม 2561	7.23	9.7067
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561	7.38	9.5802
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561	7.50	9.6167
ณ วันที่ 30 เมษายน 2561	7.50	9.6512
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561	7.35	9.6661
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561	7.15	9.6975
ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561	7.30	9.7395
ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561	7.20	9.5837
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	7.20	9.6006
ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2561	7.20	9.6137
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561	7.20	9.6477
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7.20	9.7038

7.2 ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ถือ

- ไม่มี -



7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นราย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นราย	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	68,000,000	33.01%
2	DBS Bank LTD	26,358,000	12.79%
3	สำนักงานประกันสังคม	6,173,300	2.99%
4	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	5,012,200	2.43%
5	UBS AG SINGAPORE BRANCH	3,000,000	1.45%
6	นายธนาภรณ์ ยงพิพัฒน์วงศ์	2,600,000	1.26%
7	RHB SECURITIES HONG KONG LIMITED	2,207,100	1.07%
8	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน บมจ.ธนาคารกรุงไทย ซึ่ง จดทะเบียนแล้ว	2,057,700	0.99%
9	น.ส.มาศศรี นิรมิตศิริพงศ์	2,000,000	0.97%
10	นายวิโรจน์ ชลสายพันธ์	1,500,000	0.72%

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 28 กันยายน 2561

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

7.4.1 หลักเกณฑ์การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังนี้

- (1) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 2 ครั้ง
- (2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปี
- (3) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้
 - (ก.) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน
 - (ข.) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น
 - (ค.) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรเพื่อทรัพย์สินของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

7.4.2 ประวัติการลดทุนจดทะเบียนและจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ระยะเวลาการดำเนินงาน	เงินลงทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าหน่วยลงทุนที่ลดลง		เงินลงทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน		เงินปันผลจ่าย		วันมีผลลดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินปันผล
		เงินลงทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินลงทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินลงทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงินปันผล (บาท)	อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)		
1	พ.ค. - ธ.ค. 2550	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	191,063,600	0.4966	3 มี.ค. 2551	10 มี.ค. 2551
2	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2551	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	75,868,000 ¹	0.3680	25 ธ.ค. 2551	5 ก.ย. 2551
3	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2551	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	76,632,000 ¹	0.3720	16 มี.ค. 2552	25 มี.ค. 2552
4	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2552	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	76,220,000 ¹	0.3700	27 ธ.ค. 2552	4 ก.ย. 2552
5	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2552	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	76,838,000 ¹	0.3730	11 มี.ค. 2553	19 มี.ค. 2553
6	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2553	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	63,036,000 ¹	0.3060	27 ธ.ค. 2553	3 ก.ย. 2553
7	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2553	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	89,939,600 ¹	0.4366	11 มี.ค. 2554	18 มี.ค. 2554
8	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2554	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	70,040,000 ¹	0.3400	29 ธ.ค. 2554	5 ก.ย. 2554
9	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2554	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	83,491,800 ¹	0.4053	28 ก.พ. 2555	9 มี.ค. 2555
10	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2555	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	31,145,000	0.1525	30 ธ.ค. 2555	7 ก.ย. 2555
11	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2555	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	33,475,000	0.1625	28 ก.พ. 2556	8 มี.ค. 2556
12	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2556	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	28,016,000	0.1360	2 ก.ย. 2556	11 มี.ย. 2556
13	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2556	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	37,080,000	0.1800	28 ก.พ. 2557	11 มี.ค. 2557
14	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2557	2,060,000,000	10.0000	-	-	2,060,000,000	10.0000	19,570,000	0.0950	9 ก.ย. 2557	18 ก.ย. 2557
15	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2557	2,060,000,000	10.0000	33,372,000 ²	0.1620	2,026,628,000	9.8380	-	-	10 มี.ค. 2558	19 มี.ค. 2558
16	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2558	2,026,628,000	9.8380	-	-	2,026,628,000	9.8380	33,372,000	0.1620	9 ก.ย. 2558	18 ก.ย. 2558
17	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2558	2,026,628,000	9.8380	-	-	2,026,628,000	9.8380	34,608,000	0.1680	9 มี.ค. 2559	18 มี.ค. 2559
18	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2559	2,026,628,000	9.8380	-	-	2,026,628,000	9.8380	35,140,000	0.1900	9 ก.ย. 2559	19 ก.ย. 2559
19	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2559	2,026,628,000	9.8380	9,846,800 ²	0.0478	2,016,781,200	9.7902	22,866,000	0.1110	22 มี.ค. 2560	31 มี.ค. 2560
20	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2560	2,016,781,200	9.7902	-	-	2,016,781,200	9.7902	41,200,000	0.2000	6 ก.ย. 2560	19 ก.ย. 2560
21	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2560	2,016,781,200	9.7902	33,990,000 ²	0.1650	1,982,791,200	9.6252	-	-	9 มี.ค. 2561	22 มี.ค. 2561
22	1 ม.ค. - 30 มี.ย. 2561	1,982,791,200	9.6252	-	-	1,982,791,200	9.6252	40,170,000	0.1950	6 ก.ย. 2561	19 ก.ย. 2561
23	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2561	1,982,791,200	9.6252	-	-	1,982,791,200	9.6252	-	0.1950	8 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2562
รวมทั้งสิ้น			23 ครั้ง	77,208,800	0.3748			1,114,151,000	5.4085		

หมายเหตุ : 1 = มีการรับประกันรายได้ / 2 = มีการลดทุนจดทะเบียน / ข้อมูล ณ ธันวาคม 2561



8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่อยู่ : 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามแสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 026733988

โทรสาร : 026733988

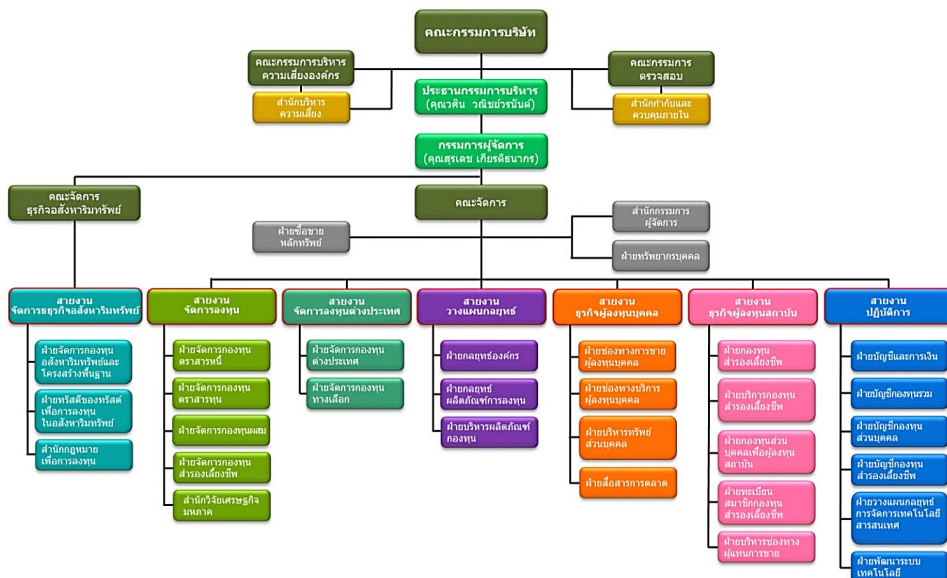
อีเมล : ka.customer@kasikornasset.com

เว็บไซต์ : www.kasikornasset.com

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2561

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบ ของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 1.1 ดำเนินการขออนุมัติจัดตั้งและจัดการโครงการจัดการกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.2 จัดส่ง แจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก.) จัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนวันที่เริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน
 - (ข.) จัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดทำนายและตัวแทนสนับสนุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อของผู้จัดทำนาย และตัวแทนสนับสนุนเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (ค.) จัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการต้องดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายในสิบวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี
- 1.3 จำหน่ายหน่วยลงทุนและรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและจัดสรรหน่วยลงทุนตามราคาและวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ
- 1.4 ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
- 1.5 ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน
- 1.6 ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.7 เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ ตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุน หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 1.8 แจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วภายในระยะเวลาที่กฎหมาย ก.ล.ต. กำหนด
- 1.9 จัดทำหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ทุกครั้งที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กฎหมาย ก.ล.ต. กำหนด
- 1.10 ประกาศข้อมูล รายละเอียด การดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวกับกองทุน ตามที่กฎหมาย ก.ล.ต. หรือสมาคมบริษัทจัดการลงทุนประกาศกำหนด
- 1.11 ดำเนินการยกเลิกกองทุนตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน”
- 1.12 จัดให้มีการชำระบัญชีตามหัวข้อ “การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน”



2. การบริหารกองทุน

- 2.1. จัดการกองทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อมูลผู้ทบทวนระหว่างบริหารจัดการและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 2.2. จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุน และนำเงินได้และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 2.3. ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 2.4. ดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตามหน้าที่ที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ เช่น ส่งมอบ รับมอบ แปลงสภาพ จำหน่ายจ่ายโอนหลักทรัพย์ ตลอดจนชำระราคาค่าหลักทรัพย์เป็นต้น
- 2.5. จัดให้มีการรับและจ่ายค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือเงินตอบแทนอื่นใดจากและให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุน ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน”
- 2.6. เบิกจ่ายของกองทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนภายใต้หัวข้อ “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน”
- 2.7. กำหนดราคาที่เป็นธรรมของหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินของกองทุนตามข้อ 23
- 2.8. ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุน รวมถึงแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- 2.9. เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับข้อสงฆ์หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้เพื่อผลประโยชน์ของกองทุน

3. การจัดทำบัญชีและการรายงาน

- 3.1. จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนไว้โดยถูกต้องครบถ้วน
- 3.2. คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของทุกเดือนมิถุนายนและธันวาคม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามหัวข้อ “วิธีการคำนวณกำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิมูลค่าหน่วยลงทุน”
- 3.3. ประกาศและเปิดเผยในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน อันมีผลกระทบต่อการสงฆ์หรือทรัพย์สินของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าว
- 3.4. จัดทำงบการเงินของกองทุนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนและส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายที่มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีโดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 3.5. จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ (หรือเอกสารอื่นที่จำเป็น) เกี่ยวกับการซื้อ เช่น จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งข้อสงฆ์หรือทรัพย์สิน หรือสิทธิการเช่าข้อสงฆ์หรือทรัพย์สินของกองทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ซื้อ เช่น จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่ง

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ขอ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

4. การจัดทำทะเบียนหน่วยลงทุน

- 4.1 ออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 4.2 จัดให้มีและเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

5. การแต่งตั้งบุคคลอื่น (ถ้ามี)

- 5.1 จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 5.2 แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน
- 5.3 แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งวิธีเรียกร้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 5.4 แต่งตั้งผู้จัดการกองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 5.5 แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน และแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีขึ้นในเฉพาะกรณีที่บริษัทจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งกองทุนจะต้องไม่ดำเนินธุรกิจโรงแรมเอง
- 5.6 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ
- 5.7 แต่งตั้งตัวแทนสนับสนุนการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
- 5.8 แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าและสอบถามการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน พร้อมทั้งแจ้งการจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการสอบถามการประเมินค่าให้ส่งรายงานดังกล่าวเฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์



5.9 แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุน เพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ

6. การดำเนินการอื่นๆ ตามสิทธิและหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

- 6.1 เข้าทำสัญญาต่างๆ ในนามกองทุน ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
- 6.2 ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการ และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุน และทำการอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นของกองทุนมีมติให้ดำเนินการเป็นคราวๆ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ : บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 026721234

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล โฮเต็ลส์, อิงค์	299,994	99.998%
2	แมริออท เวลด์ไวด์ คอร์ปอเรชั่น	3	0.001%
3	แมริออท โฮเต็ล เซอร์วิส, อิงค์	3	0.001%

8.2.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 025441000

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร	793,832,359	23.38%
2	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	392,649,100	11.56%
3	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	392,649,100	11.56%
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	309,242,483	9.11%
5	STATE STREET EUROPE LIMITED	140,165,220	4.13%
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	130,649,706	3.85%
7	สำนักงานประกันสังคม	83,817,200	2.47%
8	NORTRUST NOMINEES LTD-CL AC	50,331,605	1.48%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON	47,704,195	1.40%
10	SE ASIA (TYPE B) NOMINEES LLC	43,005,585	1.27%

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 5 กันยายน 2561

8.3.3 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.3.1 สิทธิของผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก.) รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
- (ข.) บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวโดยได้รับความเห็นชอบการสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

8.3.3.2 หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก.) จัดให้มีบุคลากรตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยเรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กำหนด
- (ข.) รับเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุน เพื่อเข้าบัญชีกองทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (ค.) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามมาตรา 125 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติ และข้อมูลพื้นที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นรายลงทุน โดยเคร่งครัด
- (ง.) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดไว้ ตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อมูลผู้ถือหุ้นรายลงทุนกับบริษัทจัดการ โดยเคร่งครัด
- (จ.) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (ฉ.) ตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้



1. ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 2. ทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- (ข.) บันทึกลับภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ข.) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (ณ.) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (ญ.) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนได้อย่างพอเพียงและเหมาะสม โดยมีกองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์
- (ฎ.) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วในกรณีที่เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ฏ.) แจ้งให้บริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง กฏ หรือข้อบังคับอื่นใดที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน
- (ฐ.) ดำเนินการสอดส่องดูแล และตรวจสอบบัญชีเงินฝากและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุน
- (ฑ.) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ
- ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้หักหรือเรียกออกจากทรัพย์สินของกองทุนได้
- (ฒ.) ให้ความเห็นชอบราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทจัดการแสดงให้เห็นได้ว่าการกำหนดราคาของทรัพย์สินทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะคำนวณมูลค่า
- (ด.) รับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนในเวลาที่กำหนดตามคำสั่งของบริษัทจัดการโดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถดำเนินการรับหรือจ่ายเงินได้ทันเวลา โดยไม่มีเหตุอันสมควร
- (ต.) จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆของกองทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (ถ.) เก็บรักษาข้อมูลจากการดำเนินงานเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆทราบ และ/หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน
- (ท.) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของกองทุน หรือผู้สอบบัญชีของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้สอบบัญชีอิสระ หรือผู้ชำระบัญชีของกองทุน หรือหน่วยงานผู้มีอำนาจควบคุมดูแลประโยชน์ของค้ำใจ ไม่ว่าจะเปลี่ยนลักษณะลักษณะหรือไม่ก็ตามเกี่ยวกับการกระทำใดๆ เฉพาะที่มีผลกระทบต่อบัญชีทรัพย์สิน หรือบัญชีของ

กองทุน หรือการดำเนินการเกี่ยวกับกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยทันที และจะต้องทำรายงานเกี่ยวกับคำขอดังกล่าว พร้อมทั้งรายงานขั้นตอนการปฏิบัติที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้กระทำไปแล้ว หรือที่จะกระทำต่อไปให้บริษัทจัดการทราบโดยไม่ชักช้า

- (ง) ในกรณีที่มีการเลิกโครงการจัดการกองทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนแล้ว หน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในช่วงระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆดังนี้
1. รับฝากทรัพย์สินของกองทุนจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุน
 2. ดูแลและตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีงดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
 3. จ่ายเงินเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามคำสั่งของผู้ชำระบัญชี
- (น.) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) หน้าที่ในการรับฝากและเก็บรักษาทรัพย์สิน
- (ก.) รับฝาก ดูแล และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น โฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์(กรณีกองทุนเป็นผู้เช่า) สัญญาการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำเนารายการประเมินค่า และเอกสารต่างๆตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินของลูกค้ายื่นของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลให้การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุน เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกโครงการจัดการกองทุน โดยต้องเก็บรักษาหรือฝากไว้อย่างปลอดภัยกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เว้นแต่บริษัทจัดการอนุญาตหรือตกลงเป็นอย่างอื่น และหากมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบทันที ทั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะมีข้อตกลงกับผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นอย่างอื่น
- (ข.) จดทะเบียนหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินที่ได้รับมอบมาและจำเป็นต้องทำการจดทะเบียนต่อนายทะเบียน หรือบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น
- (ค.) จัดให้มีการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนและสถานที่เก็บรักษา โดยจะต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบ
- (ง.) ดูแล ทวงถาม ติดตามทรัพย์สินหรือรักษาสิทธิในทรัพย์สินของกองทุน เพื่อประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น การรับเงินปันผล การรับดอกเบี้ย การรับสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน แล/หรือหน่วยลงทุนและสิทธิประโยชน์อื่นใดที่กองทุนพึงจะได้รับ หากผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงการนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะแจ้งและรายงานผลให้บริษัทจัดการทราบโดยทันทีที่ได้รับข่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากตลาดหลักทรัพย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการรับหรือจ่ายเงินตามสิทธินั้นๆ ทั้งนี้ สิทธิในการประชุมต่างๆเป็นของบริษัทจัดการ



- (จ.) ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการรับมอบ หรือส่งมอบ หรือจำหน่ายโอนทรัพย์สินของกองทุน หรือแปลงสภาพหลักทรัพย์ต่างๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนตลอดจนรับชำระหรือชำระราคา ค่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ดังกล่าว ตามคำสั่งของบริษัทจัดการ เมื่อเห็นว่ามีความถูกต้องแล้ว
- (ฉ.) จัดทำบัญชีอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่น และรับรองความถูกต้องของบัญชีทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายเอกสารสิทธิของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของกองทุนอย่างอื่น

(3) การรายงาน

- (ก.) จัดทำรายงานดังต่อไปนี้เป็นลายลักษณ์อักษรส่งให้บริษัทจัดการ
 1. รายละเอียดการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสดและเงินฝากธนาคารพร้อมยอดคงเหลือ ณ สิ้นวัน และคำนวณดอกเบี้ยค้างรับ (ถ้ามี)
 2. รายงานเป็นรายเดือนเกี่ยวกับงบกระทบยอดเงินบัญชีเงินฝากธนาคาร
 3. รายงานอื่นๆ เกี่ยวกับบัญชีทรัพย์สิน และบัญชีเงินสดตามที่บริษัทจัดการร้องขอ
- (ข.) แจงและรายงานให้บริษัทจัดการทราบเป็นหนังสือถึงสภาพของหลักทรัพย์ที่จะต้องปิดโอน หรือกำลังอยู่ในระหว่างทำการปิดโอนในชื่อของกองทุน เพื่อประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนการรับเงินปันผล ดอกเบี้ย และอื่นๆ
- (ค.) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำหรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ มาตรา 125 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ง.) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

8.3.3.3 ความรับผิดชอบผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนต่อความสูญเสียเสียหาย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุน จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามที่ โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าวรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของ ผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่างๆที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญานี้ หรือตามโครงการจัดการกองทุน

8.4 คณะกรรมการลงทุน

8.4.1 รายชื่อคณะกรรมการลงทุน

- นายสุรเดช เกียรติธนากร	- นายอดิพัฒน์ อัครจินดา
- นายอนุวรรตน์ ศรีอุดม	- นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช
- นายเชมชาติ สุวรรณกุล	- นางสาวเอื้อพันธ์ เพ็ชรภรณ์
- นางสาวชนาทิพย์ รุ่งคุณานนท์	- นางสาวสุนิดา มีชูกุล
- นางสาวจุไรพร สุวรรณวิทย์	- นายดิเรก เลิศปัญญาวิเศษกุล

8.4.2 หน้าที่และความรับผิดชอบคณะกรรมการลงทุน

1. พิจารณาข้อเสนอการลงทุนเพิ่มเติมใดๆ และดำเนินการใดๆ ตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับกฎหมาย ก.ล.ด. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วหรือที่จะมีขึ้นต่อไป
2. คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย
3. คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต รับผิดชอบไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนเป็นสำคัญ

8.5 ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 026772000

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : ฝ่ายหลักทรัพย์บริการ เลขที่1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์ : 024701976-83

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ซี.ไอ.ที แอฟเพรชล จำกัด
ที่อยู่ : 2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ชั้น17 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 026567000



9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ("คณะกรรมการบริษัท") ตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจจัดการลงทุน จะประสบความสำเร็จได้ก็ต่อเมื่อบริษัทได้รับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากประชาชน คณะกรรมการบริษัทนั้นจึงเป็นอย่งยิ่งว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะยกระดับผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างยั่งยืน และเป็นหัวใจสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จและบรรลุเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท อันได้แก่ การเพิ่มความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าและการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยยึดมั่นนโยบายในการดำเนินการจัดการลงทุนอย่างเป็นอิสระ และเพื่อผลประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญก่อนผลประโยชน์ของบริษัท พนักงาน และผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยการกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเน้นความโปร่งใส โดยยึดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ได้จัดทำมีโครงสร้างที่เอื้อต่อการทำให้เป้าหมายข้างต้นบรรลุผล ขณะเดียวกันจะช่วยให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจและกิจการมดี ๆ ของบริษัทสามารถแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ และเป็นไปตามกฎหมาย

ในฐานะที่บริษัทเป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนชั้นนำของประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติตามคุณลักษณะหลักของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันประกอบด้วย

- ความรับผิดชอบต่อผลประโยชน์ของลูกค้าเหนือผลประโยชน์อื่นใด
- ความซื่อสัตย์
- ความโปร่งใส
- ความเป็นอิสระ
- ความรับผิดชอบ
- ความรับผิดชอบต่อภาระหน้าที่
- ความเป็นธรรม
- ความรับผิดชอบต่อสังคม

หลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทนี้ สะท้อนถึงคุณค่า แนวปฏิบัติ และทิศทางที่ใช้ปฏิบัติภายในของบริษัท ตามที่ได้กำหนดและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้บริษัทยังได้ปลูกฝังผู้บริหารและพนักงานทุกระดับให้มีจิตสำนึกในจรรยาบรรณ และยึดมั่นความสำคัญของการกำกับดูแลตนเอง

นอกจากนี้บริษัทยึดถือหลักในการมีบทบาทสำคัญอันเป็นกลไกสนับสนุน ส่งเสริมให้บริษัทจดทะเบียนและบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์มีการบริหารจัดการที่ดีตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยการที่บริษัทในฐานะผู้แทนกองทุน ใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น ในนามของกองทุน (Proxy voting) เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกองทุน

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร เพื่อช่วยปฏิบัติงานในการศึกษาและกลั่นกรองเรื่องสำคัญที่ต้องการการดูแลอย่างใกล้ชิดและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ทบทวนและสอบทานรายงานการตรวจสอบภายในที่เสนอโดยตรงจากหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท
- (2) กำกับดูแลหน่วยงานกำกับปฏิบัติงานและหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท

- (3) รับแจ้งข้อเท็จจริงจากผู้สอบบัญชีบริษัทเกี่ยวกับพฤติการณ์อันควรสงสัยว่า กรรมการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำผิดตามมาตรา 281/2 วรรคสอง มาตรา 305 มาตรา 306 มาตรา 308 มาตรา 309 มาตรา 310 มาตรา 311 มาตรา 312 มาตรา 313 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เพื่อดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีบริษัททราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีบริษัท (มาตรา 89/25)
- (4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (5) ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร มีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นชอบเพื่อกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงโดยรวม โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง อาทิ ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง และ/หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญ
- (2) กำหนดกลยุทธ์โครงสร้างองค์กร และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยงของบมจ. ธนาคารกสิกรไทย โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการ การบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) กำกับดูแล ทบทวน และให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิธีปฏิบัติที่เป็นมาตรฐาน กลยุทธ์ และการวัดความเสี่ยงโดยรวม เพื่อให้มั่นใจได้ว่า กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง ได้นำไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม
- (4) สำหรับการบริหารความเสี่ยงด้านการลงทุนเพื่อกองทุนภายใต้การบริหารจัดการ คณะกรรมการฯ มีหน้าที่อนุมัติ กรอบความเสี่ยง (Risk Framework) และขอบเขตความเสี่ยงที่กำหนด (Risk Limit) ให้มีมิติต่างๆที่มีความสำคัญ
- (5) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัท นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ถึง (4)

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทุน

9.3.1 การเรียกประชุม

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยทางบุคคลนำไปส่ง หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสารหรือ ทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 5 วันทำการก่อนวันประชุมเว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจได้เข้าร่วมในการประชุมแล้วให้ถือว่ากรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจดังกล่าว สละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม ซึ่งในกรณีส่งทางโทรสารหรืออิเล็กทรอนิกส์แล้วนั้นจะส่งเป็นจดหมายยืนยัน การบอกกล่าวโดยทันทีไปยังกรรมการลงทุนอีกครั้งหนึ่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน



9.3.2 กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

การประชุมของคณะกรรมการลงทุนนั้น จะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือ ตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

9.3.3 องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนจะต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนโดยเป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการอย่างน้อยฝ่ายละ 1 คน จึงจะครบองค์ประชุม ทั้งนี้ในการประชุมนั้นอาจจะเป็นในลักษณะการนั่งประชุมรวมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนทุกครั้ง ให้กรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการกองทุนเป็นประธานในที่ประชุม โดยให้ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้อง

9.3.4 มติที่ประชุม

ในการพิจารณาเรื่องใด ๆ จะต้องมีมติเสียงข้างมากจากกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบอำนาจ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร มติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบ โดยมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งมติให้แก่กรรมการลงทุนแต่ละรายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ตามสมควรแก่กรณี โดยกรรมการลงทุนสามารถจัดส่งมติที่ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากมติหรือสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการลงทุนซึ่งส่งถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการลงทุนที่นำส่งมติทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์จะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป

มติของคณะกรรมการลงทุนจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุน รายละเอียดโครงการกฎหมายไทย กฎหมาย ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีมติของคณะกรรมการลงทุนอาจขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุน รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทย กฎหมาย ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงหรือเกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจได้แย้งมตินั้นได้ โดยแจ้งให้คณะกรรมการลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่ามติดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ

9.3.5 ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นผู้แทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

9.3.6 รายงานการประชุม

ให้ประธานและกรรมการที่เข้าร่วมประชุมลงชื่อในรายงานการประชุม และให้ถือว่ารายงานนั้นมีผลสมบูรณ์ รายงานการประชุมต้องมีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ และจัดเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการ

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการ ได้กำหนดแนวทางในการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของกองทุน โดยการจัดให้มีระบบ Chinese wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้า โดยมีการกำหนดรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทุน มีการควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารของกลุ่มบุคคลดังกล่าว รวมถึงจัดให้มีพื้นที่ปฏิบัติงานแยกต่างหาก ซึ่งมีระบบควบคุมมิให้บุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องผ่านเข้าออกได้

บริษัทจัดการมีการกำหนดระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้น หากบริษัทจัดการพบว่ากรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานมีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทจัดการจะลงโทษทางวินัยขั้นรุนแรง

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดซึ่งต้องผ่านการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due diligence) โดยร่วมกับที่ปรึกษาทางการเงินในการจัดให้มีการวิเคราะห์ข้อมูล เช่น ข้อมูลด้านการเงิน กฎหมาย และเทคนิคเฉพาะทาง เป็นต้น และมีความเห็นว่าการที่จะลงทุนนั้นมีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป โดยมีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนเพื่อเป็นรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้อย่างต่อเนื่อง และมีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ในอนาคตหรือสิทธิตาม สัญญาแบ่งรายได้ ต้องมีกลไกให้กองทุนรวมสามารถเข้าตรวจสอบหรือสอบยืนยันความถูกต้อง ครบถ้วนของส่วนแบ่งรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับตามข้อตกลง ตลอดจนจัดส่งรายงานหรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการติดตามและตรวจสอบความ ถูกต้องครบถ้วนของส่วนแบ่งรายได้

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการแต่งตั้งบุคคลหลายรายเดี่ยวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี ซึ่งไม่มีลักษณะต้องห้าม และมีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดและที่อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยเมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



บริษัทจัดการจะดำเนินการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถูกถอดถอน และ/หรือวันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 9.7.1 กองทุนรวมได้มีการกำหนดเกณฑ์การตรวจสอบหรือสอบทานความถูกต้องตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการติดตามความถูกต้องของรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา และติดตามสถานะของผู้เช่าในแต่ละโครงการเป็นประจำ
- 9.7.2 ความเห็นผู้จัดการกองทุนสำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีรอบปีบัญชีที่ไดวางไว้ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยภายนอกบางปัจจัยที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และส่งผลกระทบต่อแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น สถานะเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการดำเนินการตรวจสอบยอดรายได้ที่สามารถเรียกเก็บจริงกับยอดรายได้ตามสัญญา โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำฝากเข้าบัญชีกองทุน ซึ่งมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ดูแลบัญชีเงินฝากดังกล่าว

9.9 คำตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยบริษัทจัดการจะคำนวณและเรียกเก็บจากกองทุนรวมทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยคำตอบแทนของบริษัทจัดการที่เรียกเก็บจริง ประจำปีรอบปี 2561 คิดเป็นเงิน 5,317,102 บาท

9.10 การเปิดเผยข้อมูล /สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

กองทุนรวมให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงสาธารณชนทั่วไป เป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทั่วถึง ทันการณ์ รวมทั้งสอดคล้องกับกฎหมายข้อกำหนดของทางราชการและระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการมีการเปิดเผยข้อมูล ทั้งกรณีตามที่โครงการจัดการกองทุนรวม หรือกฎหมายกำหนด เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาของหลักทรัพย์ โดยมีการเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ การเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

- 9.11.1 บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นลงทุนหรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ในการขอมติจากผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการจะแสดงข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นลงทุนอย่างเพียงพอในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งรวมถึงความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติและผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นลงทุนอาจได้รับจากการลงมติดังกล่าว
- 9.11.2 บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนหากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน โดยจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ทั้งนี้ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการหรือตามวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

9.12 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
ค่าตรวจสอบบัญชีสิ้นสุด (บาท)	720,000 บาท

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทในเครือของธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นธนาคารที่มีนโยบายในการพัฒนาด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

10.1.1 การพัฒนาด้านสังคม

การดำเนินงานด้านการพัฒนาศักยภาพเยาวชน สังคม และสาธารณะประโยชน์ต่างๆ ธนาคารมุ่งมั่นสร้างความเข้มแข็งให้แก่สังคมและชุมชน โดยเฉพาะการพัฒนาเยาวชนไทยให้เติบโตมาเป็นประชากรที่มีคุณภาพ ซึ่งจะเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศชาติสืบไป โดยการพัฒนาศักยภาพเยาวชน สังคม และสาธารณะประโยชน์ต่างๆ จะมีการร่วมมือกันระหว่างภาคีเครือข่ายทั้งชุมชน, หน่วยงานราชการ, และภาคประชาชน เพื่อร่วมกันพัฒนาให้ความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมของชุมชนในสังคมดีขึ้น

10.1.2 การพัฒนาด้านสิ่งแวดล้อม

- (ก.) การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรและคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ธนาคารยึดมั่นในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ด้วยการสนับสนุนทางการเงินแก่ธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมุ่งเน้นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของธนาคารลง รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานทุกขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจว่าทุกกระบวนการของธุรกิจตั้งอยู่บนรากฐานของการใส่ใจดูแลรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม
- (ข.) การดำเนินนโยบายอนุรักษ์และลดการใช้ทรัพยากรและการลดของเสีย ธนาคารส่งเสริมและดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ทั้งในเรื่องการใช้ทรัพยากรน้ำ ไฟฟ้า และการลดของเสีย



10.2 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด ได้ลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติแห่งประเทศไทย สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สมากรกิจตลาดทุนไทย และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง และได้รับประกาศนียบัตรรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติฯ จากคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ในปี 2556

บริษัทกำหนดเรื่องการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ การห้ามรับหรือให้สินบนและสิ่งจูงใจไว้ในจรรยาบรรณของพนักงาน ซึ่งกรรมการและพนักงานจะต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ในปี 2556 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายการป้องกันการหลอกลวงประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ ซึ่งครอบคลุมเรื่องสินบนและสิ่งจูงใจ ของขวัญและผลประโยชน์ การบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุนกิจกรรมและการมีส่วนร่วมทางการเมือง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทจัดการ

(1) ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในฯ

หน่วยงานตรวจสอบภายในได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ โดยการซักถามและสอบถามเอกสารหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว สรุปได้ว่าการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทจัดการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวม ระบบการควบคุมภายในของบริษัทจัดการมีความเพียงพอและเหมาะสม

(2) ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

จากการสุ่มตรวจสอบการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ช่วงข้อมูลในช่วง มกราคม - มิถุนายน 2561 หน่วยงานตรวจสอบภายในไม่พบว่าข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีนัยสำคัญใดๆ

11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2555 ครั้งที่ 7/2555 ได้แต่งตั้ง น.ส.จุไรพร สุวรรณวิทย์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานและตรวจสอบภายในของบริษัทให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท เนื่องจากมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลและตรวจสอบภายในธุรกิจจัดการลงทุน มาเป็นระยะเกือบ 20 ปี และมีความเข้าใจในกิจกรรมและภาระดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่าความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้รับผิดชอบสูงสุดของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น จะต้องผ่านความเห็นชอบหรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและแจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ บริษัทจึงกำหนดนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน

12.1 หลักการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- 12.1.1 การทำธุรกรรมของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทจะต้องจัดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี เพื่อประโยชน์โดยรวมของบริษัท ลูกค้าและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ จึงกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัท จะต้อง ไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรืออนุมัติธุรกรรมดังกล่าว
- 12.1.2 การทำธุรกรรมระหว่าง บมจ. ธนาคารกลสิกรไทยและบริษัทหรือธุรกรรมระหว่างกันของบริษัทย่อยของ บมจ.กลสิกรไทย จะต้องไม่เงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่เป็นปกติเหมือนกับการทำธุรกรรมกับบุคคลทั่วไปที่มีความเสี่ยงในระดับเดียวกัน หรือเป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ และเป็นไปตามนโยบายระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.1.3 การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการทำธุรกรรมกับกิจการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.1.4 การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องกำหนดราคาให้เป็นไปอย่างเหมาะสมยุติธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป รวมถึงต้องปฏิบัติตามระเบียบของบริษัทและเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.1.5 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับบริษัทอย่างถูกต้อง และเพียงพอ เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจหรือการพิจารณาอนุมัติการทำธุรกรรมของบริษัท
- 12.1.6 ห้ามใช้ข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น
- 12.1.7 การซื้อขายหลักทรัพย์ ต้องเป็นไปตามระเบียบว่าด้วยการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานที่บริษัทกำหนด
- 12.1.8 บริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.1.9 การทำธุรกรรมหรือนิติกรรมของคู่ค้าหรือคู่สัญญาของกองทุนรวมหรือระหว่างกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัท ต้องพิจารณาไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อกองทุน ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือลูกค้า
- 12.1.10 การทำธุรกรรมเพื่อลูกค้ากับคู่สัญญารายใดรายหนึ่งไม่ควรบ่อยครั้งเกินความจำเป็น (Churning) โดยไม่มีเหตุอันสมควร

12.2 แนวปฏิบัติเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.2.1 บริษัทกำหนดระบบงานและมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังนี้

- (1) ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม



- (2) ป้องกันอย่างรัดกุมเพื่อไม่ให้เกิดการใช้ข้อมูลหรือโอกาสจากการให้บริการไปใช้ในทางมิชอบ
 - (3) จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือแบ่งแยก พื้นที่การปฏิบัติงานออกจากกัน
 - (4) กำหนดระเบียบปฏิบัติหรือป้องกันการมีพฤติกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งครอบคลุมประเด็นดังนี้
 - (ก.) การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ครอบคลุมการกระทำของบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในระดับดังนี้
 - แสวงหาประโยชน์โดยให้ลูกค้าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย
 - ทำธุรกรรมโดยอาศัยข้อมูลที่บริษัท หรือกรรมการ ผู้บริหาร หรือ บุคลากรล่วงรู้มาจากการประกอบธุรกิจ และข้อมูลดังกล่าวไม่เปิดเผยเป็นการทั่วไป
 - ได้รับหรือจะได้รับคำตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดไม่ว่าในรูปเงิน สิ่งของ หรือบริการ จากบุคคลใดๆ ยิ่งกว่าประโยชน์ปกติที่พึงได้จากการประกอบธุรกิจ
 - ได้รับหรือจะได้รับคำตอบแทน โดยเอื้อยประโยชน์แก่ลูกค้ารายใดยิ่งกว่าประโยชน์ของลูกค้าอีกรายหนึ่ง ซึ่งทำให้มีการเลือกปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อลูกค้าอีกรายหนึ่งที่อยู่ในกลุ่มลูกค้าประเภทเดียวกันซึ่งควรจะได้รับการที่เท่าเทียมกัน
 - ไม่สามารถให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเหมาะสม เนื่องจากบริษัทได้รับประโยชน์จากผลของการให้บริการ ซึ่งไม่สอดคล้องกับประโยชน์ที่ลูกค้าพึงได้รับ หรือเนื่องจากมีประโยชน์ที่ขัดกันเองระหว่างลูกค้า
 - ทำธุรกรรมเพื่อลูกค้าแล้วบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเสียประโยชน์
 - กองทุนรวมว่าจ้างที่ปรึกษาซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันกับลูกค้าหรือคู่สัญญาของกองทุนนั้นๆ หรือเป็นที่ปรึกษา ผู้มีส่วนได้เสียของกองทุนรวมนั้นๆ โดยอยู่ในวิสัยที่บริษัทจะทราบได้
 - (ข.) การรับข้อขวญหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ให้บริการ หรือบุคคลอื่น
 - (ค.) การเปิดบัญชีและการลงทุนในผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท
- 12.2.2 บริษัทกำหนดให้มีมาตรการในการติดตาม ควบคุม และตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและระบบงานที่บริษัทกำหนด
- 12.2.3 บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการและระบบงานเป็นประจำ โดยอย่างน้อยให้ทบทวนทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบ และรายงานการทบทวนตามที่บริษัทกำหนด

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทุน

13.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางสรุปงบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559
รวมสินทรัพย์	2,002,476,544	1,993,904,342	2,038,721,707
รวมหนี้สิน	3,474,597	2,847,322	3,954,313
สินทรัพย์สุทธิ	1,999,001,947	1,991,057,020	2,034,767,394
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7038	9.6653	9.8775
จำนวนหน่วยลงทุนคงค้าง (หน่วย)	206,000,000	206,000,000	206,000,000

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากการลงทุน	92,093,472	87,708,047	89,577,367
ค่าใช้จ่าย	9,988,545	9,505,621	11,571,302
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	82,104,927	78,202,426	78,006,065
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการลงทุน	-	(48,000,000)	(16,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	82,104,927	30,202,426	62,006,065

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุนรวม

14.1 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 92.09 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริกร จำนวน 91.89 ล้านบาท และ รายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 0.20 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 9.99 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมในจัดการและบริหารกองทุนรวม 7.02 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหารจำนวน 2.97



ล้านบาท ส่งผลให้ในรอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 82.10 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2561 กองทุนไม่มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนกองทุนรวมจึงมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 82.10 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,999.00 ล้านบาท หรือ 9.7038 บาทต่อหน่วย

ผลตอบแทนของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561 เท่ากับ 0.3900 บาทต่อหน่วย (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561) ทั้งนี้ กองทุนรวมมีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 4.05 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (ราคา 9.6252 บาทต่อหน่วย) และเท่ากับร้อยละ 5.32 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2561 (ราคา 7.3265 บาทต่อหน่วย)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2561 (สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน 2561- 30 มิถุนายน 2561	0.1950	19 กันยายน 2561	เงินสด
1 กรกฎาคม 2561-31 ธันวาคม 2561	0.1950	22 มีนาคม 2562	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2560
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3900	0.2000
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.3900	0.2000
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วย ลงทุนครั้งแรก (10.000 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2550 (ร้อยละ)	3.9	2.00
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.6252 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) และ (9.7902 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) (ร้อยละ)	4.05	2.04
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (7.2000 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2561 และ 7.4500 บาทต่อหน่วยวันที่ 29 ธันวาคม 2561) (ร้อยละ)	5.42	2.68

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้ของกองทุนรวมมาจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีปีนั้นๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ อีกทั้งสภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ สำหรับปี 2562 ได้รับปัจจัยบวกจากการเพิ่มขึ้นของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ทั้งการผ่านกระยะสั้นและระยะยาว การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะกลุ่มตะวันออกกลางที่เข้ามาเพื่อท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินที่เข้ามาในประเทศไทย ส่งผลบวกต่อผลการดำเนินการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารโครงการของกองทุนรวมเปิดให้บริการมาเป็นระยะเวลานาน อาคารและส่วนควบบางส่วนเสื่อมสภาพไปตามอายุการใช้งาน ในปี 2562 กองทุนรวมได้สำรองเงินงบประมาณบางส่วนเพิ่มปรับปรุงและพัฒนาอุปกรณ์เครื่องจักรส่วนควบอาคาร ให้มีสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งาน และเพื่อรักษาดัชนีภาพในการให้บริการลูกค้า ประกอบกับรองรับอัตราการเติบโตสำหรับปัจจัยบวกที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน



15. ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ปิยวิ มาวงศ์

(นางสาวเชวณี แสงพงษ์มา)

ผู้จัดการบริการผู้ดูแลผลประโยชน์

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้จัดการกองทุน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นลำคณิด หรือ ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายวิฑูรย์ อัจฉริยะวนิช เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายวิฑูรย์ อัจฉริยะวนิช กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช้ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวข้างต้น

ผู้มอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นายสุรเดช เกียรติธนากร

กรรมการผู้จัดการ



ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นายวิฑูรย์ อัจฉริยะวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ



ในฐานะผู้จัดการกองทุน และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ดำเนินการแทนกองทุน



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website kpmg.com/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ kpmg.com/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์ (กองทุน) ซึ่งประกอบด้วยบุคคลและ
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบาย
การบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ
ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุน
ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ
งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า
หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า **A.**



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (ข) (ง) 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยกองทุนได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ - การประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุน - ข้าพเจ้าได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกันกับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทุน ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน - พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	

๔.



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังจากวันที่ยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต้องการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวัน แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุน หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ศ.



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามความวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งเงื่อนไขการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่าความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่





ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหาร ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและ ได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณา ว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีแล้วแต่กฎหมายหรือ ข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควร สื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบ ในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(ศศิธร พงศ์อัครศักดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8802

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2562

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 2,014,800,000 บาท ในปี 2561 และ 2560)	5	1,932,000,000	1,932,000,000
เงินฝากธนาคาร	4, 6	60,320,493	50,600,032
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	9,735,649	8,714,745
ลูกหนี้อื่น	4	6,068	2,204,032
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	3,718	3,119
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		410,616	382,414
รวมสินทรัพย์		2,002,476,544	1,993,904,342
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	4	2,037,794	2,166,728
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	1,436,803	680,594
รวมหนี้สิน		3,474,597	2,847,322
สินทรัพย์สุทธิ		1,999,001,947	1,991,057,020
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	7	1,982,791,200	2,016,781,200
กำไร (ขาดทุน) สะสม	7	16,210,747	(25,724,180)
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 9.7038 บาท ต่อหน่วย ในปี 2561 และ 9.6653 บาท ต่อหน่วย ในปี 2560 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 206 ล้านหน่วย)			
		1,999,001,947	1,991,057,020

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2560				
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่ลงทุนเช่า	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่ลงทุนเช่า	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)
ประเภทการลงทุน								
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)								
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคาร โรงการ เดอะ เมย์เฟิร์ แมริออท								
เอ็กสคลูซีฟ อพาร์ทเมนต์	26,424 ตารางเมตร	1,700,000,000			26,424 ตารางเมตร	1,700,000,000		
มีตั้ง 60 ซอยหลังสวน แขวงอนุพิณ								
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร		56,000,000				56,000,000		
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์		258,800,000				258,800,000		
ดอกเบี้ยเงินกู้ในการให้ค้ำประกันในการซื้อขาย								
รวมเงินลงทุน		2,014,800,000	1,932,000,000	100.00		2,014,800,000	1,932,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2561	2560	
(บาท)			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	4	91,889,049	87,521,835
ดอกเบี้ยรับ	4	204,416	186,208
รายได้อื่น		7	4
รวมรายได้		92,093,472	87,708,047
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	5,317,102	5,409,076
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	638,052	649,089
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	1,063,420	1,081,815
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร		2,969,971	2,365,641
รวมค่าใช้จ่าย		9,988,545	9,505,621
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		82,104,927	78,202,426
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	-	(48,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		-	(48,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		82,104,927	30,202,426

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2561	2560	
(บาท)			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	82,104,927	78,202,426	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(48,000,000)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	82,104,927	30,202,426	
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	8	(40,170,000)	(64,066,000)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(33,990,000)	(9,846,800)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	7,944,927	(43,710,374)	
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,991,057,020	2,034,767,394	
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,999,001,947	1,991,057,020	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2561	2560	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	82,104,927	30,202,426	
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	48,000,000	
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่า	(1,020,904)	(2,714,121)	
การลดลงในลูกหนี้อื่น	2,197,965	719,139	
ดอกเบี้ยรับ	(204,416)	(186,208)	
รับดอกเบี้ย	203,817	186,153	
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(28,202)	(3,236)	
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(128,934)	(983,259)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	756,208	(123,732)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	83,880,461	75,097,162	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	8	(40,170,000)	(64,066,000)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(33,990,000)	(9,846,800)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(74,160,000)	(73,912,800)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ			
	9,720,461	1,184,362	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	50,600,032	49,415,670	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6	60,320,493	50,600,032

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กอล์ฟ
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	2561	2560	2559 (บาท)	2558	2557
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตั้งปี	9,6653	9,8775	9,9345	9,8380	10,9961
หัก เงินสดทุน	(0.1650)	(0.0478)	-	(0.1620)	-
รายได้จากการรวมการลงทุน					
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.3985	0.3796	0.3787	0.3428	0.2379
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ไม่ได้คำนวณจากเงินลงทุน	-	(0.2330)	(0.0777)	0.0777	(1.1210)
รวมรายได้ (ขาดทุน) จากสิทธิรวมการลงทุน	0.3985	0.1466	0.3010	0.4205	(0.8831)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	(0.1950)	(0.3110)	(0.3580)	(0.1620)	(0.2750)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตั้งปี	9,7038	9,6653	9,8775	9,9345	9,8380
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อจำนวนหน่วยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	4.13	1.49	3.04	4.28	(8.31)
โดยรวมทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตั้งปี (บาท)	1,999,001,947	1,991,057,020	2,034,767,394	2,046,509,329	2,026,624,562
อัตราส่วนเงินค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0.50	0.47	0.57	0.59	0.84
อัตราส่วนเงินรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	4.63	4.34	3.83	4.07	3.08
อัตราส่วนเงินส่วนแบ่งเฉลี่ยต่อจำนวนหน่วยของเงินลงทุนระหว่างปี	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	1,988,156,896	2,022,284,700	2,038,753,629	2,026,276,852	2,190,044,625

ข้อมูลเพิ่มเติม

- * มูลค่าการซื้อเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในครัวสุกยูโกสลาเวีย และการซื้อขาดเงินลงทุน โดยมีสัญญาเป็นระยะเวลา 1 ปี และใช้เงินเฉลี่ยอย่างเท่าเทียมตามระยะเวลาที่อยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 6 เงินฝากธนาคาร
- 7 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 8 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 9 เครื่องมือทางการเงิน
- 10 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ “กองทุน” เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2550 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทุนจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.01) ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทุนจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการ เดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนในบางเรื่อง ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับในปัจจุบันและกองทุนไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุน

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป



กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โค้ด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินภายในบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ ข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุน รวมถึงที่ดิน อาคาร เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง และสินทรัพย์อื่นๆ ของกองทุน จะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการกองทุนกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะมีการสอบทานการประเมินหรือการประเมินค่าทรัพย์สินครั้งต่อไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อและเช่าสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายล่าสุดไปแล้ว บริษัทจัดการกองทุนจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตร คำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ตามลำดับดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ก) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขาย
- (ข) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อเฉลี่ย หรือราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อแบบ firm quote จากบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย
- (ค) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่คำนวณจากแบบจำลอง

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างงวดใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนที่ตั้งใจถือไว้จนครบกำหนดซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุน

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวันและออมทรัพย์

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารายเดือน แสดงตามรายงานคำนวณค่าเช่า ซึ่งใช้วิธีการและอัตราตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่กำหนดตัดบัญชีค่าใช้จ่ายภายใน 5 ปี ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(จ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้ดอกเบี้ยตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) ค่าใช้จ่าย

กองทุนรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

(ซ) ภาษีเงินได้

กองทุนนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ฌ) การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่เกินปีละสองครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการคงค้ำไปนี้

(ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน

(ข) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยคิดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

(ค) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เพื่อทรัพย์สินของกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หากกองทุนมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.01
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยทางตรงของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร และเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทุน
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 และเป็นนายทะเบียนของกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย
บริษัท อากเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ตามอัตราที่ธนาคารประกาศ
รายได้อื่น	ตามราคาที่ตกลงกัน
ซื้อเงินลงทุน	ตามราคาที่กำหนดในสัญญาหรือราคาที่ตกลงกัน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่า	91,889	87,522
ดอกเบี้ยรับ	204	186
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,317	5,409
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	638	649
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,063	1,082

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	60,318	50,598
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2
รวม	60,320	50,600

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ค่าเช่า		
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	9,736	8,715
ลูกหนี้อื่น		
บริษัท โกลเด้นแลนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	5	2,203
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4	3
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	2,029	2,158
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลิกรไทย จำกัด	891	452
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	178	90
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	107	54
รวม	1,176	596

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้ซื้อถือหน่วยลงทุนในกองทุน ณ วันที่ทำสัญญา กองทุนได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้ให้ค้ำประกันว่าจะให้เช่าทรัพย์สินอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทุนได้ตกลงจ่ายเงินเพื่อเป็นการตอบแทนการให้ค้ำประกันในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ แก่กองทุน เป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาท สำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 164 ล้านบาท ต่อปีสำหรับรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 อีกทั้งกองทุนยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 30 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 60 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทุนได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ใน โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ พาร์ทเมนท์ จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 56 ล้านบาท

กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อการดำเนินการ โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ พาร์ทเมนท์ เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด จะจ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทุน ในอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี

นอกจากนี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้วางหลักประกันจำนองของทรัพย์สินที่ให้เช่าและจัดให้มีการ จำน่าหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ให้แก่กองทุน รวมทั้งบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.03 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินและอาคาร (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี) และซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ เมริออต เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ โดยเป็นโครงการของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก))

ในระหว่างปี 2561 และ 2560 กองทุนได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งกองทุนได้ปรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 1,929 ล้านบาท (2560: 1,932 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 3 ล้านบาท (2560: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุน

6 เงินฝากธนาคาร

	2561		2560	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	60,318	0.375	50,598	0.375
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	2	-	2	-
รวม	60,320		50,600	

เงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

7 ส่วนของผู้ถือหุ้นลงทุน

	มูลค่า	2561		2560	
	หน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยลงทุน	9.7902	206,000	2,016,781	206,000	2,026,628
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน					
- จากหน่วยลงทุนละ 9.8380 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท	0.0478	-	-	-	(9,847)
- จากหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.6252 บาท	0.1650	-	(33,990)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หน่วยลงทุน	9.6252	206,000	1,982,791	206,000	2,016,781
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยลงทุน	9.7902	206,000	2,016,781	206,000	2,026,628
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน					
- จากหน่วยลงทุนละ 9.8380 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท	0.0478	-	-	-	(9,847)
- จากหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.6252 บาท	0.1650	-	(33,990)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หน่วยลงทุน	9.6252	206,000	1,982,791	206,000	2,016,781

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0478 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.8380 บาทต่อหน่วย เป็น 9.7902 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 9.85 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในระหว่างปี 2560

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติอนุมัติมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1650 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.7902 บาทต่อหน่วย เป็น 9.6252 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 33.99 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2561

หมายเหตุ	2561	2560
	(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	(25,724)	8,140
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	82,105	30,202
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	8 (40,170)	(64,066)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,211	(25,724)

8 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ปี 2561

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1950 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 40.17 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2561

ปี 2560

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.111 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 22.87 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.20 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 41.20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

9 เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากคอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าและเงินประกันจากสัญญาประกันรายได้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

กองทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ตาม กองทุนมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงินได้

กองทุนไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์เพื่อการค้าหรือการเก็งกำไร

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดนับจากวันที่ในรายงาน ถึงวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันที่ครบกำหนด (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย		รวม
		ปรับเปลี่ยนตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย (พันบาท)	
สินทรัพย์ทางการเงิน	(ร้อยละต่อปี)			
เงินฝากธนาคาร	0.375	60,320	-	60,320
ลูกหนี้ค่าเช่า		-	9,736	9,736
ลูกหนี้อื่น		-	6	6
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	4	4
รวม		60,320	9,746	70,066

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราดอกเบี้ย		รวม
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด ดอกเบี้ย (พันบาท)	
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้อื่น	-	2,038	2,038
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	1,437	1,437
รวม	-	3,475	3,475

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดนับจากวันที่ในรายงาน ถึงวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันที่ครบกำหนด (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อัตราดอกเบี้ย		รวม
		ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย (พันบาท)	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	0.375	50,600	-	50,600
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	-	8,714	8,714
ลูกหนี้อื่น	-	-	2,204	2,204
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	3	3
รวม		50,600	10,921	61,521
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้อื่น	-	-	2,166	2,166
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	681	681
รวม	-	-	2,847	2,847



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุน ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ เมื่อครบกำหนด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญาจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม และกองทุนมีผู้เช่าเพียงรายเดียวและมีความสามารถในการชำระหนี้ดี และเป็นลูกค้าเช่าที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น นอกจากนี้ กองทุนมีเงินมัดจำจากผู้เช่าและรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าด้วย ดังนั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ซึ่งเป็นสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนมีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจากกองทุนได้ดำรงสินทรัพย์ เช่น เงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร และ หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อดำรงสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทุนไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ยังสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันในราคาดตลาด และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน ในกรณีของเครื่องมือทางการเงินที่มีการซื้อขายในตลาด มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด แต่หากไม่สามารถหาราคาตลาดที่เหมาะสมได้ มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินจะกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม เช่น การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เป็นต้น

ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ตามที่ปรากฏในงบการเงินแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่อยู่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น

10 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงิน เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยดวสารทุน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนที่รับรู้และช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อกองทุนส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กองทุนคาดว่าจะได้รับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้นำมาใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้
- การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต้องการเงิน

ในระหว่างปีกองทุนได้ทำการประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต้องการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เป็นครั้งแรก จากผลการประเมินกองทุนคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อเงื่อนไขการรับรู้รายได้ของสัญญาที่มีอยู่ในปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต้องการเงิน

แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expense)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	2,678.96	0.13
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)	321.47	0.02
ค่านายทะเบียน (Registrar Fee)	535.79	0.03
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory Fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Operation Fee)	1,189.22	0.06
ค่าตรวจสอบบัญชี (Audit Fee)	552.91	0.03
ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Market Valuation Fee)	213.89	0.01
ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expense)	231.50	0.01
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)**	236.11	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (Total Fund's Direct Expenses)***	5,959.85	0.30

* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

** ค่าใช้จ่ายอื่นที่ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

*** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์



แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expense)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	5,316.42	0.27
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)	637.97	0.03
ค่านายทะเบียน (Registrar Fee)	1,063.28	0.05
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory Fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Operation Fee)	1,189.22	0.06
ค่าตรวจสอบบัญชี (Audit Fee)	726.50	0.04
ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Market Valuation Fee)	213.89	0.01
ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ (SET Annual Listing Fee)	106.94	0.01
ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expense)	449.89	0.02
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)**	283.54	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (Total Fund's Direct Expenses)***	9,987.65	0.50

* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

** ค่าใช้จ่ายอื่นที่ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

*** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ประเภท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,932,000,000.00	96.65	1,932,000,000.00	97.31
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	60,320,492.75	3.02	50,600,032.05	2.43
เงินฝากประจำ	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	9,735,649.04	0.48	8,714,744.82	0.29
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	-	-	0.00
ทรัพย์สินอื่น	420,087.63	0.02	2,589,564.53	0.16
รวมทรัพย์สิน	2,002,476,229.42	100.17	1,993,904,341.40	100.19
หนี้สิน	(3,474,282.64)	(0.17)	(2,847,321.79)	(0.19)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,999,001,946.78	100.00	2,034,767,394.14	100.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

มูลค่าทรัพย์สิน	2,002,476,229.42	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,999,001,946.78	บาท
จำนวนหน่วย	206,000,000.0000	บาท
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	9.7039	บาท

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR) : N/A



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่จดทะเบียนกองทุน	4 พฤษภาคม 2550
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,982.80 ล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2561
จำนวนหน่วยลงทุนจดทะเบียน	ไม่เกิน 206 ล้านหน่วย
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หรือโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของ อสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แฟร์เมริอท อยู่ในปัจจุบัน

- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ
- กองทุนมีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่า ณ สิ้นปีที่ 30 ในราคา 405 ล้านบาท และปีที่ 60 ในราคา 984 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียน

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



**รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561**

ไม่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.kasikornasset.com> หรือที่ Website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th>

รายชื่อผู้จัดการกองทุน (หลักและสำรอง) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ภูมิ ศรีเมฆารัตน์
เชมชาติ สุวรรณกุล
ชัชชัย สฤษดิ์อิทธิกุล
ชัยพร ดิเรกโกศา
ปณตพล ตัณฑวิเชียร
มนต์ชัย อนันตกุล

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

บลจ. กลีกรไทย จำกัด

ประวัติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทในเครือธนาคารกลีกรไทย ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดการลงทุนจากกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำหรับเลี้ยงชีพในเดือนมิถุนายน 2543 และได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคลในเดือนมีนาคม 2544

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีความพร้อมทั้งในด้านการให้บริการวิจัย และการจัดการลงทุน โดยดำเนินธุรกิจจัดการกองทุนด้วยบุคลากรที่มีคุณภาพพร้อมกับ ข้อมูล ข่าวสาร ระบบงานและเทคโนโลยี ในการจัดการลงทุนที่ทันสมัย และยึดมั่นในจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษาความเป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีคุณภาพตลอดไป

สถานที่ตั้งสำนักงาน

บลจ. กลีกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988

ทุนจดทะเบียน

จำนวน	135,771,370.00	บาท
แบ่งออกเป็น	27,154,274.00	บาท มูลค่าหุ้นละ 5 บาท
เรียกชำระแล้ว	135,771,370.00	บาท

ผู้ถือหุ้น

บมจ.ธนาคารกลีกรไทย ถือหุ้นร้อยละ 99.99

กรรมการบริษัท

1. นางสาวชัตติยา อินทวิชัย	ประธานกรรมการ
2. นายวสิน วนิชย์วรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร
3. นายสุรเดช เกียรติอนาคาร	กรรมการผู้จัดการ
4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์	กรรมการ
5. นางรัตนพรพรรณ ศรีเมณีกุลโรจน์	กรรมการ
6. นางนิศานาถ อู่ฉิมพงษ์	กรรมการ

ผู้บริหารระดับสูง

1. นายวสิน วนิชย์วรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสุรเดช เกียรติอนาคาร	กรรมการผู้จัดการ
3. นายเกษตร ชัยวันเพ็ญ	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นางสาวยุพาวดี ตูจินดา	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายนาวัน อินทสมบัติ	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนต่างประเทศ
6. นายชัยชัย สฤกษ์ศรีภักษ์	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนตราสารหนี้
7. นางสาวอิศราศิริ ศรีสมิต	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนตราสารทุน
8. นายวิวัฒน์ อัจฉริยานิช	รองกรรมการผู้จัดการ
9. นายเชมชาติ สุวรรณกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
10. นางสาวเอื้อพันธ์ เพ็ชรารณณ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
11. นางสาวเบญจรงค์ เตชะมวลโววิทย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
12. นางหทัยพัชร ชูโต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
13. นางสาวนาทียุฑ รุ่งคุณานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
14. นางอรอร วงศ์พินิจโรดม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ข้อมูล ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2561



เอกสารแนบ 1 รายงานผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต งบดุล งบกำไรขาดทุน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website kpmg.com/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ kpmg.com/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์ (กองทุน) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุน ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (ข) 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยกองทุนได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุน • ข้าพเจ้าได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกันกับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทุน ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

๔.



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องไว้ แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุน หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ศ.



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่





ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วโดยสรุปหรือข้อบังคับ ไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ศศิธร พงศ์ศักดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8802

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิ ไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

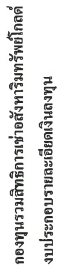
20 กุมภาพันธ์ 2562

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 2,014,800,000 บาท ในปี 2561 และ 2560)	5	1,932,000,000	1,932,000,000
เงินฝากธนาคาร	4, 6	60,320,493	50,600,032
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	9,735,649	8,714,745
ลูกหนี้อื่น	4	6,068	2,204,032
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	3,718	3,119
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		410,616	382,414
รวมสินทรัพย์		2,002,476,544	1,993,904,342
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	4	2,037,794	2,166,728
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	1,436,803	680,594
รวมหนี้สิน		3,474,597	2,847,322
สินทรัพย์สุทธิ		1,999,001,947	1,991,057,020
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	7	1,982,791,200	2,016,781,200
กำไร (ขาดทุน) สะสม	7	16,210,747	(25,724,180)
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 9.7038 บาท ต่อหน่วย ในปี 2561 และ 9.6653 บาท ต่อหน่วย ในปี 2560 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 206 ล้านหน่วย)			
		1,999,001,947	1,991,057,020

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2561	2560	
(บาท)			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	4	91,889,049	87,521,835
ดอกเบี้ยรับ	4	204,416	186,208
รายได้อื่น		7	4
รวมรายได้		92,093,472	87,708,047
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	5,317,102	5,409,076
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	638,052	649,089
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	1,063,420	1,081,815
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร		2,969,971	2,365,641
รวมค่าใช้จ่าย		9,988,545	9,505,621
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		82,104,927	78,202,426
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	-	(48,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		-	(48,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		82,104,927	30,202,426

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2561	2560	
(บาท)			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	82,104,927	78,202,426	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(48,000,000)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	82,104,927	30,202,426	
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	8	(40,170,000)	(64,066,000)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(33,990,000)	(9,846,800)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	7,944,927	(43,710,374)	
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,991,057,020	2,034,767,394	
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,999,001,947	1,991,057,020	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		82,104,927	30,202,426
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	48,000,000
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่า		(1,020,904)	(2,714,121)
การลดลงในลูกหนี้อื่น		2,197,965	719,139
ดอกเบี้ยรับ		(204,416)	(186,208)
รับดอกเบี้ย		203,817	186,153
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(28,202)	(3,236)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น		(128,934)	(983,259)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายจ่าย		756,208	(123,732)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		83,880,461	75,097,162
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	8	(40,170,000)	(64,066,000)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(33,990,000)	(9,846,800)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(74,160,000)	(73,912,800)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ		9,720,461	1,184,362
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		50,600,032	49,415,670
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6	60,320,493	50,600,032

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กอล์ฟ
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2559	2557
			(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิคืนปี	9,6653	9,8775	9,9345	9,8380
หัก เงินลงทุน	(0,1650)	(0,0478)	-	(0,1620)
รายได้จากการรวมลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0,3985	0,3796	0,3787	0,3428
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิซึ่งไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(0,2330)	(0,0777)	0,0777
รวมรายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมการลงทุน	0,3985	0,1466	0,3010	0,4205
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน	(0,1950)	(0,3110)	(0,3580)	(0,1620)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิคืนปี	9,7038	9,6653	9,8775	9,9345
อัตราส่วนกองกำไร (ขาดทุน) ตามอัตราส่วนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
สำหรับปี (ร้อยละ)	4,13	1,49	3,04	4,28
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิคืนปี (บาท)	1,995,001,947	1,991,057,020	2,034,767,394	2,046,509,329
อัตราส่วนกองกำไรหารด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0,50	0,47	0,57	0,59
อัตราส่วนกองรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	4,63	4,34	3,83	4,07
อัตราส่วนกองจำนวนเฉลี่ยต่อวันนับจากกองการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	1,988,156,896	2,022,284,700	2,038,753,629	2,026,276,852
				2,190,044,625

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รับเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในค่าสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน โดยที่สัญญาคืนหรือซื้อคืน และคำนวณ โดยใช้วิธีวัดเฉลี่ยงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์
- 6 เงินฝากธนาคาร
- 7 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 8 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 9 เครื่องมือทางการเงิน
- 10 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ “กองทุน” เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2550 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทุนจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ออกหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.01) ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทุนจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการ เดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนในบางเรื่อง ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่ีผลบังคับในปัจจุบันและกองทุนไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุน

(ง) การใช้วิธีประมาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิธีประมาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป



กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ ข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุน รวมถึงที่ดิน อาคาร เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง และสินทรัพย์อื่นๆ ของกองทุน จะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการกองทุนกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะมีการสอบทานการประเมินหรือการประเมินค่าทรัพย์สินครั้งต่อไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อและเช่าสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายแล้ว บริษัทจัดการกองทุนจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม ถ้าได้รับมูลค่ายุติธรรมของพันธมิตร จำนวนจากอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ตามลำดับดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ก) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขาย
- (ข) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อเฉลี่ย หรือราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อแบบ firm quote จากบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย
- (ค) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่คำนวณจากแบบจำลอง

สำหรับมูลค่าสุทธิรวมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนจะรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างงวดใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนที่ตั้งใจถือไว้จนครบกำหนดซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุน

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวันและออมทรัพย์

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารายเดือน แสดงตามรายงานคำนวณค่าเช่า ซึ่งใช้วิธีการและอัตราตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่กำหนดตัดบัญชีค่าใช้จ่ายภายใน 5 ปี ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(จ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้ดอกเบี้ยตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) ค่าใช้จ่าย

กองทุนรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

(ซ) ภาษีเงินได้

กองทุนนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละสองครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน
- (ข) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น
- (ค) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เพื่อทรัพย์สินของกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หากกองทุนมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.01
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยทางตรงของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร และเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทุน
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 และเป็นนายทะเบียนของกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย
บริษัท อากเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ตามอัตราที่ธนาคารประกาศ
รายได้อื่น	ตามราคาตลาด
ซื้อเงินลงทุน	ตามราคาที่กำหนดในสัญญาหรือราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่า	91,889	87,522
ดอกเบี้ยรับ	204	186
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,317	5,409
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	638	649
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,063	1,082

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	60,318	50,598
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2
รวม	60,320	50,600

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ค่าเช่า		
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	9,736	8,715
ลูกหนี้อื่น		
บริษัท โกลเด้นแลนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	5	2,203
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4	3
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	2,029	2,158
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	891	452
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	178	90
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	107	54
รวม	1,176	596

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์เพิร์์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันของโครงการ เดอะ เมย์เพิร์์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์เพิร์์) จำกัด ได้เข้าถือหุ้นขงลงทุนในกองทุน ณ วันที่ทำสัญญา กองทุนได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์เพิร์์) จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้ให้คำมั่นว่าจะให้เช่าทรัพย์สินอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทุนได้ตกลงจ่ายเงินเพื่อเป็นการตอบแทนการให้คำมั่นในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์เพิร์์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์เพิร์์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ แก่กองทุน เป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาท สำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 164 ล้านบาท ต่อปีสำหรับรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 อีกทั้งกองทุนยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 30 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 60 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทุนได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 56 ล้านบาท

กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อการดำเนินการโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด จะจ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทุน ในอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนสามารถใช้สิทธิคืออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี

นอกจากนี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้วางหลักประกันจำนวนของทรัพย์สินที่ให้เช่าและจัดให้มีการจำนำหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ให้แก่กองทุน รวมทั้งบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน จำนวนโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.03 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน จำนวนโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินและอาคาร, (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี) และซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ เมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ โดยเป็น โครงการของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก))

ในระหว่างปี 2561 และ 2560 กองทุนได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งกองทุนได้ปรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 1,929 ล้านบาท (2560: 1,932 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 3 ล้านบาท (2560: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุน

6 เงินฝากธนาคาร

	2561		2560	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	จำนวนเงิน	ต่อปี	จำนวนเงิน	ต่อปี
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	60,318	0.375	50,598	0.375
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	2	-	2	-
รวม	60,320		50,600	

เงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท



กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

7 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่า	2561		2560	
	หน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยลงทุน	9.7902	206,000	2,016,781	206,000	2,026,628
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน					
- จากหน่วยลงทุนละ 9.8380 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท	0.0478	-	-	-	(9,847)
- จากหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.6252 บาท	0.1650	-	(33,990)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หน่วยลงทุน	9.6252	206,000	1,982,791	206,000	2,016,781
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยลงทุน	9.7902	206,000	2,016,781	206,000	2,026,628
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน					
- จากหน่วยลงทุนละ 9.8380 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท	0.0478	-	-	-	(9,847)
- จากหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.6252 บาท	0.1650	-	(33,990)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หน่วยลงทุน	9.6252	206,000	1,982,791	206,000	2,016,781

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0478 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.8380 บาทต่อหน่วย เป็น 9.7902 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 9.85 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติอนุมัติมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1650 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.7902 บาทต่อหน่วย เป็น 9.6252 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 33.99 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2561

	หมายเหตุ	2561	2560
		(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		(25,724)	8,140
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		82,105	30,202
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	8	(40,170)	(64,066)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		16,211	(25,724)

8 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ปี 2561

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1950 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 40.17 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2561

ปี 2560

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.111 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 22.87 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.20 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 41.20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

9 เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าและเงินประกันจากสัญญาประกันรายได้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

กองทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ตาม กองทุนมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงินได้

กองทุนไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์เพื่อการค้าหรือการเก็งกำไร

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดนับจากวันที่ในรายงาน ถึงวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันที่ครบกำหนด (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อัตราดอกเบี้ย		รวม
		ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย (พันบาท)	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	0.375	60,320	-	60,320
ลูกหนี้ค่าเช่า		-	9,736	9,736
ลูกหนี้อื่น		-	6	6
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	4	4
รวม		60,320	9,746	70,066

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราดอกเบี้ย		รวม
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด ดอกเบี้ย (พันบาท)	
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้อื่น	-	2,038	2,038
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	1,437	1,437
รวม	-	3,475	3,475

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดนับจากวันที่ในรายงาน ถึงวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันที่ครบกำหนด (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		รวม
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด ดอกเบี้ย (พันบาท)	
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินฝากธนาคาร	0.375	50,600	50,600
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	8,714	8,714
ลูกหนี้อื่น	-	2,204	2,204
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	3	3
รวม		61,521	61,521
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้อื่น	-	2,166	2,166
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	681	681
รวม	-	2,847	2,847



ทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

येเหตุประกอบงบการเงิน

รับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุน ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญาจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม และกองทุนมีผู้เช่าเพียงรายเดียวและมีความสามารถในการชำระหนี้ดี และเป็นลูกหนี้ค่าเช่าที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น นอกจากนี้กองทุนมีเงินมัดจำจากผู้เช่าและรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าด้วย ดังนั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้อย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนมีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจากกองทุนได้ดำรงสินทรัพย์ เช่น เงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร และหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อดำรงสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทุนไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันในราคาดตลาด และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน ในกรณีของเครื่องมือทางการเงินที่มีการซื้อขายในตลาด มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด แต่หากไม่สามารถหาคาตลาดที่เหมาะสมได้ มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินจะกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม เช่น การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เป็นต้น

ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ตามที่ปรากฏในงบการเงินแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น

10 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน



กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้หลักการ โดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนที่รับรู้และช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อกองทุนส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กองทุนคาดว่าจะได้รับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้
- การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงิน

ในระหว่างปีกองทุนได้ทำการประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เป็นครั้งแรก จากผลการประเมินกองทุนคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อเงื่อนไขการรับรู้รายได้ของสัญญาที่มีอยู่ในปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงิน



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988