



KASIKORNTHAI

รายงานประจำปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

รายงานประจำปี
ณ 31 ธันวาคม 2563

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



บริการทุกระดับประทับใจ

สารบัญ

สารบัญจากบริษัทจัดการ	1-3
ส่วนที่ 1	
ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	4-11
ส่วนที่ 2	
ส่วนการดำเนินกิจการของกองทุนรวม	12-30
ส่วนที่ 3	
การจัดการและกำกับดูแลกิจการที่ดี	31-55
ส่วนที่ 4	
รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	56-58
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	59
ส่วนที่ 5	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	60
รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท	61
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	62
เอกสารแนบ 1	
- รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
- งบดุล งบกำไรขาดทุน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน	
เอกสารแนบ 2	
- แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
เอกสารแนบ 3	
- สรุปสาระสำคัญการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563	



สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด (“บริษัท”) ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2563 สำหรับการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ภายใต้การจัดการของบริษัท ประจำปีวาระระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน โดยในรายงานประจำปีฉบับนี้ประกอบด้วย รายละเอียดการลงทุนของกองทุนรวม รายงานผลการดำเนินงาน และรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม พร้อมทั้งงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบข้อมูลและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบบัญชีประจำปี 2563 ที่ผ่านมา

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกปี 2563 หดตัวร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยลบหลายประการ โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ภาวะภัยแล้ง และความล่าช้าของการประกาศใช้ พ.ร.บ.งบประมาณประจำปี 2563 ส่งผลให้แรงขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยแทบทุกภาคส่วนหดตัวลง ยกเว้นการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัว จากการซื้ออาหารและเครื่องดื่มที่จำเป็นก่อนการประกาศล็อกดาวน์ของรัฐบาลในเดือนเมษายน เนื่องจากในเดือนมีนาคมมีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่รุนแรงเพิ่มขึ้น พบจำนวนผู้ติดเชื้อในไทย รวมทั้งมีการแพร่ระบาดขยายวงไปทั่วโลก ทำให้รัฐบาลไทยต้องประกาศปิดเมือง เพื่อสกัดการแพร่ระบาดของโรค ด้วยการให้ พ.ร.ก.สถานการณ์ฉุกเฉินและเคอร์ฟิว การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 นั้นได้ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวเริ่มหดตัวตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ และหดตัวมากขึ้นในเดือนมีนาคม ส่งผลกระทบรุนแรงต่อภาคบริการและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ทำให้ธุรกิจบางส่วนต้องหยุดกิจการชั่วคราวหรือลดการจ้างงานลง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อในประเทศให้ยิ่งอ่อนแรง อย่างไรก็ดี ภาครัฐได้ทยอยออกมาตรการช่วยเหลือทุกภาคส่วนที่ถูกกระทบอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลง 2 ครั้ง ในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม เหลือร้อยละ 0.75 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ และได้มีมาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อให้ความช่วยเหลือภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากโรคระบาดไวรัสโควิด-19 เพื่อกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ความกังวลต่อผลกระทบของโรคระบาดไวรัสโควิด-19 ได้สร้างความผันผวนของตลาดการเงินโลก ส่งผลให้เงินทุนจำนวนมากไหลออกจากตลาดเกิดใหม่รวมทั้งประเทศไทย ทำให้เงินบาทอ่อนค่าลงมาปิดที่ 32.80 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมีนาคม ซึ่งอ่อนค่าลงประมาณร้อยละ 10 จาก ณ สิ้นเดือนธันวาคม ปี 2562 ที่ 29.80 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

ไตรมาสสอง เศรษฐกิจไทยยังคงหดตัวต่อเนื่อง โดยหดตัวสูงถึงร้อยละ 12.1 เมื่อเทียบกับการหดตัวร้อยละ 2.0 ในไตรมาสก่อน โดยมีปัจจัยลบจากผลของมาตรการควบคุมโรคไวรัสโควิด-19 ที่เข้มงวดทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลให้ทุกภาคส่วนของเศรษฐกิจหดตัว กิจกรรมทางเศรษฐกิจชะงักลงชั่วคราว ยกเว้นที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวเข้ามาประคับประคองการเติบโตของเศรษฐกิจ ทั้งนี้ จากมาตรการปิดเมืองชั่วคราวของภาครัฐ ได้ส่งผลกระทบกับรายได้ภาคธุรกิจและแรงงาน ทำให้ดัชนีเชื่อมั่นภาคครัวเรือนและธุรกิจร่วงลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ โดยการบริโภคภาคเอกชนมีการหดตัวกว่าร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ทำสถิติการหดตัวมากที่สุด เป็นผลจากมาตรการล็อกดาวน์เต็มรูปแบบในเดือนเมษายน แม้ว่าเดือนพฤษภาคมภาครัฐจะทยอยผ่อนปรนกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศมากขึ้น แต่รายได้ยังกลับมาไม่มากนัก ด้วยกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงและพฤติกรรมที่จะระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น โดยธุรกิจ

ส่วนใหญ่สามารถกลับมาเปิดดำเนินการได้ตามปกติ ยกเว้นกลุ่มที่พึ่งพาการท่องเที่ยวสูง เนื่องจากยังคงห้ามการเดินทางระหว่างประเทศเพื่อลดการแพร่ระบาดจากภายนอกประเทศที่ยังคงมีการแพร่ระบาดโควิด-19 อยู่ ส่งผลให้ ไตรมาสสองปี 2563 มีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง โดยหดตัวลดลงร้อยละ 100 ส่งผลให้ดุลบริการและเงินโอนหลักมาขาดดุลเกือบ 9 พันล้านเหรียญ ในขณะที่ดุลการค้ายังคงเกินดุลเท่ากับไตรมาสแรก แม้ว่ากระแสออกจะหดตัวจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าอ่อนแอและการหยุดชะงักจากการปิดเมือง แต่การนำเข้าหดตัวสูงกว่าการส่งออกผลจากอุปสงค์ในประเทศเซเชลและราคาน้ำมันตกต่ำชดเชยไปบางส่วน ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลเล็กน้อย โดยไตรมาสสองนั้นมีเงินทุนไหลเข้ามาจากเงินฝากและการลงทุนตราสารหนี้ต่างประเทศ เนื่องจากความผันผวนในตลาดการเงินโลกจากการแพร่ระบาดโรคไวรัสโควิด-19 ทำให้เงินบาทแข็งค่าขึ้นกับ มาปิดที่ 30.9 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมิถุนายนจาก 32.8 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมีนาคม อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้พยายามดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายเป็นพิเศษ ด้วยการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงอีกร้อยละ 0.25 ในเดือนพฤษภาคม ถือเป็นครั้งที่สามในปี 2563 มาอยู่ที่ร้อยละ 0.5 ถือว่าต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ร่วมกับการใช้มาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายให้แก่ครัวเรือน ภาครัฐกิจในหลายภาคส่วนและช่วยเพิ่มสภาพคล่องเข้าสู่ระบบการเงินได้บางส่วน ทำให้ความผันผวนในตลาดการเงินลดลง

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสามปรับตัวดีขึ้น โดยหดตัวร้อยละ 6.4 ซึ่งดีขึ้นจากหดตัวร้อยละ 12.1 ในไตรมาสที่ผ่านมา จากการผ่อนคลายล็อกดาวน์กลับสู่สภาวะปกติ กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กลับมาเกือบเป็นปกติในหลายภาคส่วน ประกอบกับการใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ โดยขยายตัวสูงขึ้นจากทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน ขณะที่เครื่องชี้การบริโภคภาคเอกชนกลับมาทรงตัว หลังจากหดตัวต่อเนื่องในช่วงก่อนหน้า และอีกส่วนหนึ่งจากปัจจัยชั่วคราววันหยุดยาวพิเศษ มาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจด้วยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศด้วยโครงการเราเที่ยวด้วยกันซึ่งเริ่มตั้งแต่กลางเดือนกรกฎาคมส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวดีขึ้นบ้าง แต่การท่องเที่ยวภายในประเทศมีสัดส่วนเพียง 1 ใน 3 ของภาคการท่องเที่ยว จึงไม่สามารถชดเชยการท่องเที่ยวจากต่างประเทศได้ โดยส่วนใหญ่เป็นการเดินทางท่องเที่ยวในเมืองหรือซึ่งเป็นจังหวัดที่ใกล้กรุงเทพฯ ขณะที่เมืองหลักในการท่องเที่ยวที่พึ่งพิงนักท่องเที่ยวต่างชาติค่อนข้างสูงยังคงซบเซา ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวยังหดตัวสูงจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่ยังมีต่อเนื่อง ด้านมูลค่าการส่งออกสินค้าปรับตัวดีขึ้นจากการหดตัวลดลงจากการผ่อนคลายล็อกดาวน์ในประเทศคู่ค้าและการส่งออกทองคำสอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ปรับตัวขึ้น ในไตรมาสนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยที่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ต่อเนื่อง เพื่อประคองการเติบโตของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ด้วยความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกรวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศ ส่งผลให้เงินบาทอ่อนค่าลงจาก 30.9 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน มาปิดที่ 31.6 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนกันยายน

สำหรับไตรมาสสี่ เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวมากขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยเครื่องชี้การบริโภคภาคเอกชน การลงทุน และการผลิตภาคอุตสาหกรรมพลิกกลับขยายตัวพร้อมกัน เนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ออกมาต่อเนื่อง โดยเฉพาะมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายพร้อมกันชุดใหญ่ในช่วงท้ายปี อาทิ มาตรการคนละครึ่งและช้อปดีมีคืนเพิ่มเติมจากเราเที่ยวด้วยกัน ส่งผลให้เกิดการใช้จ่ายหมุนเวียนในประเทศเพิ่มมากขึ้น ภาคการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับรายได้เกษตรกรที่ดีขึ้นช่วยสนับสนุนการใช้จ่ายในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม ช่วงกลางเดือนธันวาคม ได้เกิดการแพร่ระบาดโควิดรอบใหม่ทำให้ต้องมีการมาตรการเข้มงวดมากขึ้น ทำให้ส่งผลกระทบต่อภาคบริการอีกครั้ง อาทิ โรงแรม ร้านอาหาร การเดินทาง แต่ไม่รุนแรงเท่าช่วงกลางปีซึ่งมีการล็อกดาวน์เต็มรูปแบบ โดยด้านเศรษฐกิจต่างประเทศนั้น มูลค่าการส่งออกไม่รวมทองคำของไทยในเดือนธันวาคมขยายตัวร้อยละ 4.9 เป็นบวกครั้งแรกในรอบ 10 เดือน ขณะที่ดุล



บริการขาดต่อเนื่อง เนื่องจากรายได้ท่องเที่ยวหายไปต่อเนื่องจากผลกระทบโควิด ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลต่อเนื่องเป็นเดือนที่สอง แต่รวมทั้งปีดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุล 16.5 พันล้านเหรียญ นอกจากนี้ ช่วงเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม มีการแสวงหาเงินทุนไหลเข้าตลาดหุ้นและตลาดตราสารหนี้กว่า 2 พันล้านเหรียญ เช่นเดียวกับตลาดเกิดใหม่อื่นๆ ซึ่งเป็นผลจากการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐ ที่นายไบเดนได้คะแนนชนะนายทรัมป์ ซึ่งนายไบเดนนั้นมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มการใช้จ่ายภาครัฐสูง ส่งผลให้จะมีการกู้เงินในปริมาณสูง ประกอบกับเฟดมีการซื้อคืนสินทรัพย์ต่อเนื่องเพื่อช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐ ให้มีความมั่นคงมากขึ้น แต่ในระยะยาวจะกดดันให้เงินดอลลาร์มีแนวโน้มอ่อนค่า ส่วนค่าเงินบาทแข็งค่าสอดคล้องกับค่าเงินในภูมิภาค โดยแข็งค่าขึ้นร้อยละ 2.9 จากสิ้นเดือนกันยายนมาปิดที่ 30 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนธันวาคม

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ภายใต้การจัดการของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1,629.60 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.9106 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 34.82 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันกองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายจำนวน 9.45 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 25.37 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน จำนวน 356.00 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 330.63 ล้านบาท

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจบริษัท ในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการที่ให้ความสะดวกสบายสูงสุด พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารกองทุนที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม

สาระสำคัญของกองทุนรวม

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (Gold Property Fund)
ชื่อย่อ	GOLDPF
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุโครงการ
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทุน	นายกันตสิทธิ์ ยังกฤตมุข
ชื่อผู้สอบบัญชี	นายศศิธร พงศ์อดิศักดิ์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

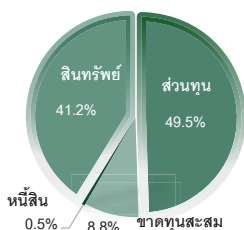
สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินกองทุนรวม

ทรัพย์สินหลัก	อาคารโครงการเดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์
ลักษณะการลงทุน	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Hotel and Services Apartment)
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรอส จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
มูลค่าทรัพย์สิน ครั้งล่าสุด	1,574 ล้านบาท
วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

หมายเหตุ : ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ <http://www.kasikornasset.com>

สรุปข้อมูลทั่วไป

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	1,749,000,000 บาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.30 บาทต่อหน่วย
เงินทุนจดทะเบียน ณ วันจดทะเบียนกองทุน	2,060 ล้านบาท
จำนวนหน่วย	330,000,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,629 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	7.9106 บาทต่อหน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่เริ่มลงทุน	10 บาท
วันจัดตั้งกองทุน	4 พฤษภาคม 2550



โครงสร้างเงินลงทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม	1,650.66 ล้านบาท
หนี้สินรวม	21.06 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(353.19) ล้านบาท
ส่วนทุน	1,982.79 ล้านบาท



สรุปข้อมูลการจัดหารายได้

การจัดหารายได้	ให้เข้าช่วงหลังหาทรัพย์สิน
ผู้เข้าร่วม	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
ผู้บริหารโครงการ	บริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด
วัตถุประสงค์ของการเข้า	ผู้เข้าตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าในรูปแบบของที่พักอาศัยการเข้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการในกิจการโรงแรม และ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แฟร์ แมริออต ทั้งนี้ แกรนด์ เมย์แฟร์ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออต และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
ระยะเวลาการเข้า	ประมาณ 16 ปี
สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้เข้าร่วมตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเข้าทรัพย์สินต่อไปอีก 10 ปีภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเข้า หากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เข้าร่วมทรัพย์สินที่เข้าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเข้า โดยกองทุนรวมจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้เข้าช่วงเข้าทรัพย์สินที่เข้าต่อไปในกรณีนี้ผู้เข้า-ช่วงและบริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่อสัญญาใหม่ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้อายุของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ
ค่าเช่า	ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน - อัตราค่าเช่าคงที่

	ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 4 ล้านบาทต่อเดือน - อัตราค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้ อัตราค่าเช่าแปรผัน = $[n \times (\text{ข} - \text{ค} - \text{ง})] - (\text{จ} + \text{ฉ} + \text{ช})$ 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	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
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																				
ค่าเช่า	<table><tr><td>ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี</td><td>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (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	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											
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																					
การรับประกันค่าเช่า	บริษัทโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แพร์ แมริออทที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 – 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะเวลาใด รอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำาจะระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับ																					



	ส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่ รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงโดย - ดำเนินการให้โกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) จำนวนโครงการเมย์แฟร์เมริอท ให้แก่กองทุนรวม - ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้ 1. หน้าที่ของโกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกันข้างต้น 2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะบริหารงานตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับ และ 3. คำนันของผู้เช่าช่วงในการต่อสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา - ดำเนินการให้โกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) จํานํานผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	68,000,000	33.01
2	DBS BANK LTD	32,274,100	15.67
3	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED	7,219,300	3.50
4	สำนักงานประกันสังคม	6,173,300	3.00
5	นายวิสิศักดิ์ วนิชจักรวงศ์	2,672,500	1.30

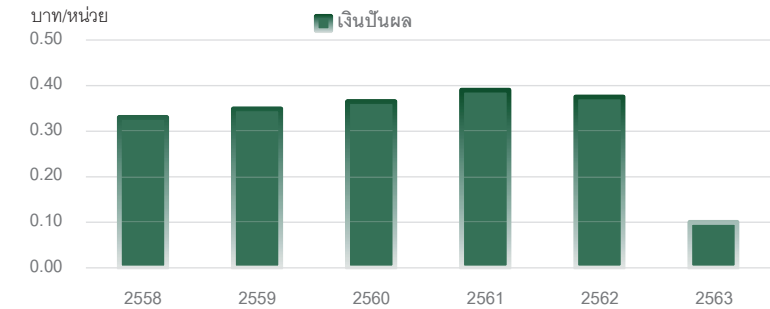
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

ข้อมูลผู้ถือหุ้นแบ่งตามสัญชาติ

ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย	ร้อยละ 79.81
ผู้ถือหุ้นต่างชาติ	ร้อยละ 20.19

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

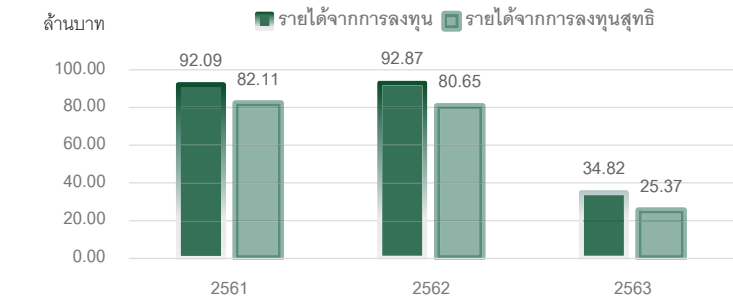
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมย้อนหลัง



ประจำปี	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)
2563	0.1000 ¹
2562	0.3750
2561	0.3900
2560	0.3650 ¹
2559	0.3488 ¹
2558	0.3300

หมายเหตุ: 1 = มีการลดทุนจดทะเบียน

สรุปข้อมูลทางการเงิน



	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 (บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 (บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 (บาท)
รายได้จากการลงทุน	34,815,686	92,866,256	92,093,472
ค่าใช้จ่าย	9,445,508	12,217,081	9,988,545
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	25,370,178	80,649,175	82,104,927



กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุน	(356,000,000)	(2,000,000)	(0)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(330,629,822)	78,649,175	82,104,927
การลดมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลงทุน	(0)	(0)	(33,990,000)
เงินปันผลจ่าย	(38,110,000)	(79,310,000)	(40,170,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	48,509,241	80,514,713	83,880,461
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(38,110,000)	(79,310,000)	74,160,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,629,601,300	1,998,341,122	1,999,001,947
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท/หน่วย)	5.30	7.25	7.20
ประโยชน์ตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นปี (%)	1.89%	5.17%	5.42%

ประมาณการผลตอบแทน (IRR)

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR

ราคาซื้อขายเฉลี่ย	5.6828 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินวันที่	31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนรวมตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	ร้อยละ 20.96 ¹

หมายเหตุ¹ สมมติฐานค่าใช้จ่ายระดับกองทุนรวมในปีแรกของการทำงานประมาณการ

IRR

IRR คิดเป็นร้อยละ	ร้อยละ 9.98
-------------------	-------------

หมายเหตุ² ตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขประมาณการตามสมมติฐานที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่า และไม่ถือว่าเป็นการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

บทวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 34.82 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 34.73 ล้านบาท และ รายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 0.09 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 9.44 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทุนรวม 6.49 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหารจำนวน 2.95 ล้านบาท ส่งผลให้ในรอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 25.37 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2563 กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน คิดเป็นจำนวน 356 ล้านบาท กองทุนรวมจึงมีสินทรัพย์สุทธิลดลงจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 330.63 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,6259.60 ล้านบาท หรือ 7.9106 บาทต่อหน่วย

อย่างไรก็ดี รายได้ของกองทุนรวมมาจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีปีนั้นๆ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ รวมทั้งสภาวะเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจ สำหรับปี 2563 การควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ปริมาณนักท่องเที่ยวและการเดินทางเพื่อธุรกิจของ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ชาวต่างชาติเข้าประเทศช่วงต้นปี 2564 คาดการณ์ว่ายังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2563 จากการที่ยังมีการแพร่ระบาดอยู่ทั้งภายในและภายนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม การเริ่มใช้วัคซีนป้องกันโรคในต่างประเทศช่วงปลายปี 2563 และการคาดการณ์ว่าจะใช้ในประเศในปี 2564 จะเป็นปัจจัยบวกที่เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เข้าพนักได้ซึ่งจะต้องมีการเฝ้าดูสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี

สรุปค่าธรรมเนียม

	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของ NAV
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,917,856	0.30
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	590,143	0.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	983,571	0.06
รวมค่าธรรมเนียม	4,917,856	0.40

หมายเหตุ *มูลค่า NAV ณ สิ้นปี 2563

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในกองทุนรวม

- ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคา เครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ นโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น รวมถึงปัจจัยทางการเมืองของประเทศ ปัจจัยการเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และส่งผลให้เกิดภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงและผู้ค้าประกัน ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน

- (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลง และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยฯ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน



(ข) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินความดีและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุน โดยอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้นหน่วยลงทุนอาจเกิดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

สรุปเหตุการณ์สำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญของกองทุนรวม	สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ในช่วงต้นปี 2563 และการกลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งช่วงปลายปี 2563 ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างมากจากการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ โดยเฉพาะภาคธุรกิจการท่องเที่ยวประกอบด้วย โรงแรม ร้านอาหาร สถานที่ท่องเที่ยว รวมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้แก่ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งประเทศไทยมีการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในปี 2562 ที่ผ่านมา จากเหตุการณ์นี้กองทุนรวมได้รับผลกระทบในการดำเนินงาน เช่น อัตราการเข้าพัก และอัตราค่าเช่าห้องพักลดลง ส่งผลให้การจัดหารายได้ของกองทุนรวมลดลงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม ความคืบหน้าในการค้นคว้าวิจัย และนำใช้วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 ในช่วงปลายปี 2563 เป็นปัจจัยบวกที่สร้างความเชื่อมั่นให้กับภาคเศรษฐกิจทั่วโลกว่าเศรษฐกิจจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง และมั่นคงขึ้นหลังการแพร่ระบาดชะลอตัวลง
-------------------------------	--

ข้อมูลบริษัทจัดการ

ชื่อบริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
โทรสาร	02-673-3988
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com

ข้อมูลผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	สำนักงานใหญ่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2544-2923
โทรสาร	02-544-7475
เว็บไซต์	www.scb.co.th



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

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 กลสิริไทย จำกัด
1.7 ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
1.8 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	- สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการเดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 16,000 ตารางเมตร บนที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 58 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แฟร์ แมริออท
1.9 ผู้เช่าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
1.10 ผู้บริหารโครงการ	บริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ¹

หมายเหตุ: ภายหลังมีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ นโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์

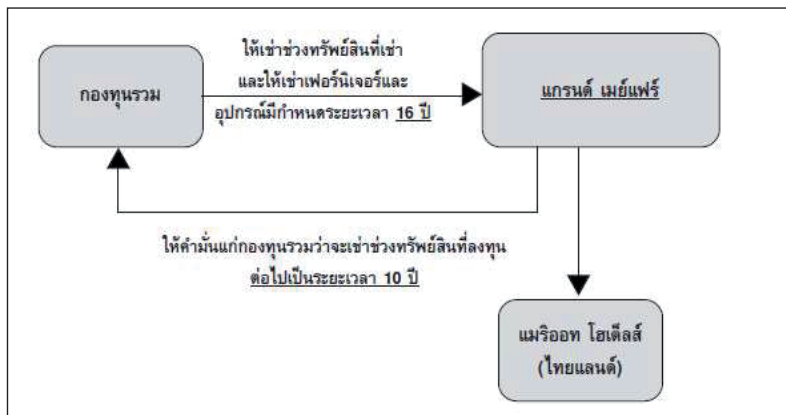
เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หรือโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทน โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด



2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุนรวม



2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม

2.4.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท/หน่วย)	7.9106
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด (บาท/หน่วย)	5.3000

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุนรวม

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งบริษัท โกลด์ แอนด์ แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินการโครงการเมย์แพร์ แมริออท อยู่ในปัจจุบัน

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แพร์แมริออท

อาคารโครงการเมย์แพร์ แมริออท	
ประเภทการใช้งาน	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Hotel and Services Apartment)
ชื่ออาคาร	เดอะ เมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์
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 โกลด์ แอนด์ แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท โกลด์ แอนด์ แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานสาธารณูปโภค	กองทุนรวมมีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โครงการเดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ พาร์ทเมนท์ (ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 46.35 ปี)
ราคาประเมินล่าสุด วิธีการประเมินราคา	1,574 ล้านบาท (ประเมินวันที่ 31 ธันวาคม 2563) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
ผู้ประเมินราคา	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 ม.ค. 63 – 31 ธ.ค. 63	34.82 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่เช่า	- ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า - ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	15 มีนาคม 2546
ผู้บริหารโครงการ	บริหารโครงการโดยบริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัทแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล บีวี 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 เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ธุรกิจเซอร์วิสพาร์ทเมนท์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แฟร์ แมริออท ทั้งนี้ แกรนด์ เมย์แฟร์ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออท และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 16 ปี
สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินต่อไปอีก 10 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนรวมจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่า



	ต่อไปในกรณีที่ผู้เช่าช่วงและบริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่อสัญญานี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้สัญญาของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ
การรับประกันค่าเช่า	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์ แมริออตที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 – 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะเวลาใดรอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำหน่ายเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่ รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงโดย - ดำเนินการให้ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำนองโครงการเมย์แฟร์ แมริออต ให้แก่กองทุนรวม - ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้ 1. หน้าที่ของ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกัน ชำรงต้น 2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะบริหารงานตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับ และ 3. คำมั่นของผู้เช่าช่วงในการต่อสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา - ดำเนินการให้ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำนำหุ้นผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ: ภายหลังจากมีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า: กองทุนรวมจะเช่าที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดดังนี้

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

2.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวมในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวม

2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

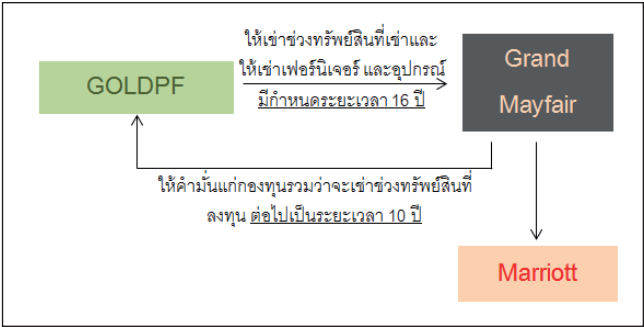
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 การจัดหาผลประโยชน์

โครงสร้างรายได้

กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่ บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด (“แกรนด์ เมย์แฟร์”) เพื่อให้แกรนด์ เมย์แฟร์นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออทอย่างต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แฟร์ จะดำเนินการให้บริษัท แมริออทโฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารโครงการเมย์แฟร์ แมริออทต่อไปเพิ่มเติม โดยรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนรวมสามารถสรุปได้ดังนี้





รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	34,727,576	92,652,741
รายได้ดอกเบี้ย	88,105	213,509
รายได้อื่น	5	6
รวมรายได้จากการลงทุน	34,815,686	92,866,256

ข้อมูลอื่นๆ

รายการ	รายละเอียด
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (%)	38.8%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	3,570.58
อัตราค่าเช่าพื้นที่สูงสุด (บาท/ห้อง/คืน)	5,595.25
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่ำสุด (บาท/ห้อง/คืน)	2,881.70
อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า (%)	-26.3%

2.5.2 ข้อมูลผู้เช่าช่วง

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์ จํากัด
ที่อยู่	153/3 อาคารโกลเด้น พาววิลเลียน ชั้น 8 ซอยมหาดเล็กหลวง ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เบอร์โทร	027646200

2.5.3 การวิเคราะห์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ความเสี่ยงจากยกเลิกสัญญาเช่าช่วง	ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้เพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจาก การผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลานาน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน
การไม่ต่อสัญญาเช่าช่วง	ภายใต้โครงสร้างของโครงการ โกลเด้น แลนด์ (เมย์เพิร์) จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี และกองทุนจะซื้อและ/หรือรับโอน

	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แฟร์เมริออตจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงโดยมีระยะเวลาการเช่าในเบื้องต้นประมาณ 16 ปี เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่าผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามหัวข้อ (“การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน”) นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้ความมั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขบางประการตามสัญญาเช่าช่วง
ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้	อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญานับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งผู้เช่าช่วงเป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญานับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วัน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ และใช้สิทธิบังคับเอาหลักประกัน

2.5.4 ข้อมูลผู้บริหารโครงการ

ผู้บริหารโครงการ	บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ¹
ที่อยู่	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เบอร์โทร	026721234
ข้อมูลทั่วไป	บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (MARRIOTT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ โดย MARRIOTT เป็นบริษัทในเครือของแมริออทอินเตอร์เนชั่นแนล บิวิ ซึ่งเป็นผู้บริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมระดับสากล ช่องทางการขายของเครือแมริออทสามารถขยายฐานลูกค้าได้มากขึ้น โดยมีโปรแกรมและสิทธิพิเศษร่วมกับเครือแมริออทสำหรับลูกค้าที่เข้าพักซึ่งทำให้ได้เปรียบเหนือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หลายแห่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนหลังสวน

หมายเหตุ¹: ภายหลังมีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

2.5.5 การรับประกันรายได้

กองทุนรวมไม่มีการรับประกันรายได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้



- (1) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้ตามผลประโยชน์
- (2) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (3) เป็นการกู้ยืมเงินโดยค่านึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตามข้อ (1) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตามข้อ (2) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- (4) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (5) บริษัทจัดการจะดำเนินการกู้ยืมเงินได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นของกองทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรโดยหากเป็นการขอมติเพื่อกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามข้อ (3) ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมในมติดังกล่าว

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 สรุปภาพรวมตลาด

ผู้ประกอบการธุรกิจเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์มีการเลื่อนการเปิดตัวของโครงการออกไป ส่งผลให้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีจำนวนอุปทานของเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ทั้งหมดในพื้นที่กรุงเทพฯ ประมาณ 25,567 หน่วย ซึ่งไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาสนี้ ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่าธุรกิจเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ยังคงเปิดดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เข้าพักระยะยาวผู้ประกอบการเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์จะพยายามหันมาเพิ่มสัดส่วนของผู้เข้าพักระยะสั้นเพิ่มขึ้น แต่ลูกค้ากลุ่มหลักยังคงเป็นผู้เข้าพักระยะยาว รวมถึงชาวต่างชาติที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเหตุผลที่ทำให้ธุรกิจเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 น้อยกว่ากลุ่มธุรกิจโรงแรมที่พึ่งพานักท่องเที่ยวเป็นหลัก

อุปทาน

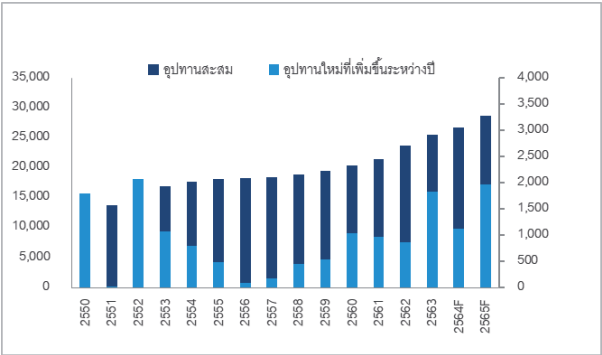
ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีจำนวนอุปทานของเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ทั้งหมด 25,567 หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่พบว่ามีอุปทานก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ในช่วงไตรมาสนี้ และพบว่าโครงการเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์บางโครงการเลื่อนการเปิดตัวออกไปเป็นปีหน้าเนื่องจากปัญหาการก่อสร้างที่ล่าช้า และ ผู้พัฒนามองว่าสถานการณ์ปัจจุบันเป็นช่วงเวลาที่ไมเหมาะสมสำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ และฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยพบว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมา ยังคงมีโครงการเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอีก

กว่า 3,097 หน่วย ที่การคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปีพ.ศ. 2564 – 2565 กระจายอยู่ในหลายพื้นที่ทั้ง กรุงเทพมหานคร โดยพบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็กตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์มิกซ์อสังหาริมทรัพย์และตอมอนโกลด์ทองหล่อและพร้อมพงษ์

นับตั้งแต่การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้มีมาตรการจำกัดการเดินทาง ความต้องการเช่าพักอาศัยระยะสั้นลดลงอย่างรวดเร็วเนื่องจากการท่องเที่ยวทั่วโลกหยุดชะงัก และภายใต้สถานการณ์ดังกล่าวเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เข้าจึงมีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นไปที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศซึ่งพักอาศัยระยะยาวเพื่อปรับตัวให้เข้ากับสภาวะตลาดใหม่ที่เกิดขึ้น และไม่ใช้ครั้งแรกที่ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต้องปรับตัวให้เข้ากับความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ผู้ประกอบการเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ค่อยๆ ปรับเปลี่ยนไปให้ความสำคัญกับตลาดพักอาศัยระยะสั้นมากขึ้นเพื่อเพิ่มรายได้ให้มากที่สุด ผู้เช่าพักระยะยาวทำให้มีอัตราการเข้าพักที่สม่ำเสมอแต่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อคืนที่ต่ำกว่า ขณะที่ผู้เช่าพักระยะสั้นอาจจะมีอัตราการเข้าพักที่ผันผวนกว่าแต่ให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อคืนสูงกว่า จึงเป็นเหตุผลสำคัญที่ส่งผลให้ ผู้ประกอบการเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใหม่ส่วนใหญ่จึงขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าทั้งสองกลุ่มได้และเพื่อกระจายความเสี่ยง

ในช่วงศูนย์มิกซ์อสังหาริมทรัพย์มีอุปทานเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สูงที่สุด อยู่ที่จำนวน 10,855 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42 ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร พื้นที่ศูนย์มิกซ์อสังหาริมทรัพย์เป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลักของกรุงเทพมหานคร มีอาคารสำนักงานจำนวนมากตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ นอกจากนี้ในพื้นที่ศูนย์มิกซ์อสังหาริมทรัพย์ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกหลายอย่างที่เหมาะสมกับชาวต่างชาติที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์และเป็นพื้นที่ที่มีการเดินทางสะดวกมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีระบบขนส่งที่ครบครัน ดังนั้น โครงการเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์จำนวนมากจึงอยู่ในพื้นที่นี้ และยังมีโครงการเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์อีกหลายโครงการที่จะพัฒนาในพื้นที่บริเวณนี้

เชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สะสมในกรุงเทพมหานคร (หน่วย)



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F= ยุคิตที่มีกำหนดสร้างเสร็จในระหว่างปี พ.ศ.2563-2565

อุปสงค์

อุปสงค์หลักของเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร ยังคงชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะพยายามหันมาเพิ่มสัดส่วนของผู้เช่าพักระยะสั้นเพิ่มขึ้น ซึ่งการมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้เช่าห้องพักระยะยาว ทำให้เชอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวรับมือได้ดีกว่าอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ใน



ภาคบริการเมื่อเกิดวิกฤติการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว ถึงแม้ว่านักท่องเที่ยวหรือผู้เข้าพักระยะสั้น จะยังคงมีส่วนที่ต่ำกว่าจำนวนผู้เข้าใช้บริการห้องพักทั้งหมดของเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ แม้ว่าในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการเซอรวิสอพาร์ทเมนท์จะพยายามหันมาเพิ่มสัดส่วนของผู้เข้าพักระยะสั้นเพิ่มขึ้น แต่ลูกค้ากลุ่มหลักยังคงเป็นผู้เข้าพักระยะยาว รวมถึงชาวต่างชาติที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเหตุผลที่ทำให้ธุรกิจเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 น้อยกว่ากลุ่มธุรกิจโรงแรมที่พึ่งพานักท่องเที่ยวเป็นหลัก

ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีจำนวนชาวต่างชาติทั้งหมด 80,793 คน ที่มีใบอนุญาตทำงานที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตามชาวต่างชาติหลายรายอาจมีทางเลือกอื่นซึ่งอาจพิจารณาการเช่าคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนต์ระดับ ไฮเอนด์ หรือ ลัคซัวรี ในพื้นที่เดียวกันที่มีการเข้าถึงสถานี่ขนส่งมวลชนที่สะดวกสบาย ที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับค่าเช่าเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ในทำเลเดียวกัน

นอกจากนี้นักลงทุนชาวต่างชาติจำนวนมากยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะนักลงทุนและนักธุรกิจชาวญี่ปุ่น ซึ่งชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยคิดเป็น ประมาณ 25% ตามมาด้วยประเทศในทวีปเอเชียต่างๆ เช่น จีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน และมาเลเซีย รวมไปถึงประเทศในทวีปยุโรปต่างๆ

ชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร (คน)



ที่มา: กระทรวงแรงงาน

อัตราการเช่า

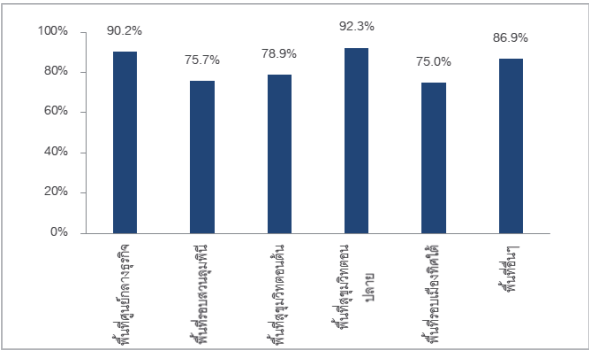
อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 81.89% ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ยังคงใกล้เคียงกับในช่วงไตรมาสก่อนหน้า การชะลอตัวทางเศรษฐกิจซึ่งถูกซ้ำเติมจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ยังได้ส่งผลกระทบต่อความต้องการพักอาศัยทั้งระยะยาวและระยะสั้น อย่างไรก็ตาม ด้วยลักษณะของตลาดให้เช่าระยะยาวนั้นทำให้สามารถรับมือกับผลกระทบจากโควิด-19 ได้ดีกว่า เพราะบริษัทส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่ารายปีให้กับพนักงานชาวต่างชาติของตนเอง ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ไม่เปลี่ยนแปลงไปมากนักแม้ในช่วงของแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ผ่านมา การผสมผสานระหว่างแขกที่เข้าพักระยะยาวและระยะสั้น ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเฮอร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะเป็นแนวโน้มที่จะกลายเป็นเทรนด์ในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อโควิด-19 ทำให้เห็นถึงความสำคัญของการปรับตัวด้วยการเจาะตลาดที่หลากหลายมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม เซอรวิสอพาร์ทเมนท์บางแห่งเท่านั้นที่มีความยืดหยุ่นมากพอที่จะเข้าถึงตลาดทั้งสองกลุ่มได้

เซอรวิสอพาร์ทเมนท์ที่สร้างมานานมักจะมีข้อจำกัดทางโครงสร้างที่ทำให้ไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ ถึงแม้ว่าจะได้รับใบอนุญาตแล้ว ก็ไม่อาจรับประกันได้ว่าเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ทุกแห่งจะได้รับประโยชน์จากการ

มีผู้เข้าพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว การมุ่งเน้นไปที่ผู้เข้าพักระยะสั้นทำให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต้องแข่งขันกับโรงแรมซึ่งอาจจะไม่ได้ส่งผลดีมากนัก นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาวจะไม่ค่อยชื่นชอบที่โครงการมีคนพลุกพล่านมากเกินไป และกระทบต่อความเป็นส่วนตัว อันเนื่องจากการเข้าพักระยะสั้นของนักท่องเที่ยว

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่าในอนาคต การให้บริการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมุ่งสู่การผสมผสานระหว่างแขกที่เข้าพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว แต่ไม่ใช่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทุกแห่งจะสามารถปรับเปลี่ยนไปสู่การเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์รุ่นใหม่ ที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนให้เพิ่มขึ้นและทำให้ก้าวผ่านวิกฤตในอนาคตด้วยการกระจายความเสี่ยงได้ และคาดการณ์ว่าในปี 2564 จะมีโครงการ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่พัฒนาโดยผู้พัฒนารายใหญ่เปิดบริการใหม่อีกกว่า 1,000 หน่วย เนื่องจากผู้พัฒนาเหล่านั้นมองว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเข้ามาช่วยสร้างรายได้ประจำของบริษัทให้ยั่งยืนต่อไปในอนาคต

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราค่าเช่า

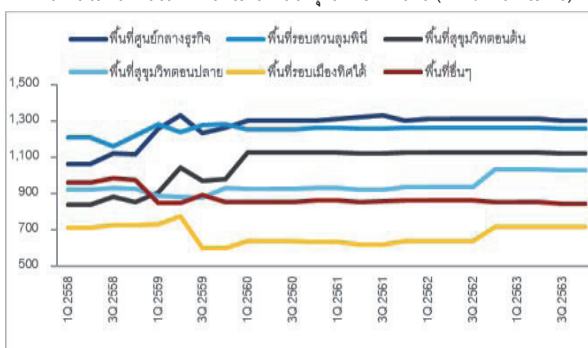
เนื่องจากมีตัวเลือกจากที่อยู่อาศัยประเภทอื่นโดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมที่มีการปรับตัว นำต้องพักมาปล่อยเช่าระยะยาว เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จึงมีข้อจำกัดในการเพิ่มอัตราค่าเช่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพมหานคร ยังคงทรงตัวอยู่ที่ 970 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พื้นที่รอบเมืองทิศใต้มีอัตราค่าเช่าต่ำสุดที่ 715 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่พื้นที่รอบสวนลุมพินีในย่านศูนย์กลางธุรกิจนั้นมีอัตราค่าเช่าสูงที่สุดกว่า 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากทำเลย่านดังกล่าวปัจจุบันเป็นทำเลที่มีการซื้อขายที่ดินที่ราคาสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้โครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทุกประเภทบนทำเลย่านปรับราคาขึ้น เพื่อรองรับกำลังซื้อระดับบนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่สุขุมวิทอยู่ระหว่าง 850 - 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้จะมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีแบรนด์จำนวนหนึ่งในทำเลนี้แล้ว ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์จำนวนมากซึ่งส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่สูง ส่งผลให้อัตราค่าเช่ามีการจำกัด อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตามนั้น มีการคาดการณ์ว่าอาจจะมีการปรับเพิ่มขึ้นสำหรับในปีหน้า แม้ว่าอาจเป็นการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์อยู่ในสัญญาเช่าแบบระยะยาว



การลงทุนในเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ที่มีข้อได้เปรียบที่สำคัญกว่าธุรกิจโรงแรมคือ การมีต้นทุนต่ำและกำไรสูงกว่า รวมถึงการเป็นธุรกิจที่มีเสถียรภาพมากกว่า ในขณะที่โรงแรมมีโอกาสรับลูกค้าและปรับค่าบริการขึ้นได้ง่ายกว่าในช่วงที่มีความต้องการใช้ห้องพักสูง เนื่องจากห้องพักไม่ได้ติดข้อผูกมัดกับลูกค้าที่เช่าระยะยาว เมื่อผู้พัฒนาสามารถแข่งขันและปิดจุดอ่อนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภท เครือผู้ประกอบการโรงแรมและเซอรวิสอพาร์ทเมนต์จำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะจากต่างประเทศ จึงหันมาจับกลุ่มผู้ใช้บริการห้องพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว คาดว่าแนวโน้มนี้จะขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากตระหนักถึงจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทที่ช่วยปิดจุดอ่อนของกันและกันได้ ดังจะเห็นตัวอย่างโครงการใหม่ เช่น โรงแรมสเคย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก ทองหล่อ โดยเครือโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล (IHG) และ โรงแรมโลฟท์ สุขุมวิท 8 บางกอก จากกลุ่มแอสคอตท์ ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้ คาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นในอนาคตในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ค่าเช่าเฉลี่ยเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร (บาท/ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขัน

เซอรวิสอพาร์ทเมนต์หลายแห่งออกแบบมาเป็นพิเศษสำหรับชาวญี่ปุ่นเนื่องจากเซอรวิสอพาร์ทเมนต์เหล่านี้เปิดรับเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่เข้าพักอาศัยระยะยาวเท่านั้น โดยเฉพาะในพื้นที่ทำเลย่านพร้อมพงษ์ ทองหล่อและเอกมัย รวมถึงมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าชาวญี่ปุ่นโดยเฉพาะ เช่น ห้องน้ำและการตกแต่งภายในห้องพักแบบญี่ปุ่น ด้วยคุณสมบัติเฉพาะตัวของเซอรวิสอพาร์ทเมนต์เหล่านี้ซึ่งมุ่งเน้นไปที่ผู้เช่าชาวญี่ปุ่นจึงอาจจะไม่สอดคล้องต่อความต้องการของนักเดินทางที่เข้าพักระยะสั้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นรายลงทุน

4.1.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวมและภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนใน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลกระทบต่อราคาหรือส่งออกเงินต่างประเทศ ภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอก ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

4.1.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

นับตั้งแต่การรัฐประหารอีกครั้ง ของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ หรือ คสช. ที่มีพล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นหัวหน้าคณะ ตั้งแต่วันที่ 22 พฤษภาคม 2557 และเข้าดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีของประเทศไทย การเมืองการปกครองก็ไม่มีเหตุการณ์นองเลือด หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการปกครองภายใต้การบริหารของรัฐบาลชุดปัจจุบันและคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ปะทะกันดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าความสั่นคลอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

4.1.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว ยังจะความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ทางไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) และหรือผู้เช่าช่วงจะได้เตรียมมาตรการเพื่อลดความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึง



เทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Dilligence) ของผู้จัดการกองทุกอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดความเสียหายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

4.1.5 ความเสี่ยงจากการไม่ต่อระยะเวลาการเช่าเมื่อครบปีที่ 30

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กองทุนรวมจะทำกับโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) นั้น จะมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าวโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกหนึ่งคราวเป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ยินยอมให้กองทุนรวมเช่าต่อไป หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไว้แต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถให้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

4.1.6 ความเสี่ยงจากการไม่โอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนเมื่อครบปีที่ 30 หรือปีที่ 60 เมื่อกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)

ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่า 30 ปีและ 60 ปี โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารตามคำมั่นที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับโอนที่ดินและอาคารตามสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น เนื่องจากการโอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวมจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

กองทุนรวมจึงได้จัดให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อช่วยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

4.1.7 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือ การปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงาน ที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะ ประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม

4.1.8 ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่า สภาพการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลัง การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุน อาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ของกองทุนรวม

4.1.9 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการ จำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมิน ค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการ จำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

4.1.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนรวมจะเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของ ผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการ ของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.1.11 ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ใน สิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและ อัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



4.1.12 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นคืน ในรูปของเงินคืนจากการลงทุน และส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนให้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

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

ผลกระทบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องเช่า การที่มีจำนวนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

4.2.3 ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรม

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการรับโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากโกลเดน แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่งผู้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวมแล้ว ซึ่งการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมย่อมจะต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร ทั้งนี้โดยปกติแล้วการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมน่าจะใช้เวลาโดยประมาณตั้งแต่ 1 สัปดาห์ ถึง 2 เดือน แล้วแต่กรณี ซึ่งในช่วงระหว่างดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมนั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการเมย์แฟร์เมริคอต เพราะในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมดังกล่าว โครงการเมย์แฟร์เมริคอตจะสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เท่านั้น และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ

อย่างไรก็ดี โกลเดน แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนรวมโดยเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์เมริคอต เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554

4.2.4 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติ การปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้น ในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 20 ปีโดยประมาณ โดยทั่วไป โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนใหญ่ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียง ที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมีการวางแผน เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อยุทธศาสตร์ได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้ง ก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งจำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึง การรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่าช่วงยังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง

4.3.1 ความเสี่ยงจากยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้เพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน

4.3.2 การไม่ต่อสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ โกลด์เ็น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี และกองทุนจะซื้อและ/หรือรับโอนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แฟร์เมริออตจากโกลด์เ็น แลนด์ (เมย์แฟร์) และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วง



เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงโดยมีระยะเวลาการเช่าในเบื้องต้นประมาณ 16 ปี

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่าผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามหัวข้อ “(การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน)” ข้างต้น นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้ความมั่นใจว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขบางประการตามสัญญาเช่าช่วง

4.3.3 กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ หนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับตามสัญญาค้ำประกันนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกัน และขอให้ศาลบังคับคดีจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน โดยการนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติจะมีการฟ้องร้องผู้ค้ำประกันไปพร้อมกับลูกหนี้ที่ผิดสัญญา ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีอาจต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดีศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ลงทุนมีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

ในการบังคับคดีจำนำหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เช่าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำนำ ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำนำไว้ขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีทั่วไป ขั้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำนำจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าวกองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เข้ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

4.3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันสมควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

4.3.5 การลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักรักกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติ ดังนั้น การดำเนินการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อมหรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนกหรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอุบัติเหตุ และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูปดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบโดยตรง และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยยังคงมีความมั่นคงพอสมควร แต่ก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรง หรือความสั่นคลอนทางการเมืองในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย อาจได้รับผลกระทบรุนแรงซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมาย

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของกองทุนรวมได้ที่ 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 2563	1,998 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	9.6252 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	206 ล้านหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาลงทุนและข้อมูลหน่วยลงทุน

	ราคาลงทุน (ราคาปิด)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 มกราคม 2563	7.05	9.7401
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563	7.00	9.5795
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	6.40	9.5904
ณ วันที่ 30 เมษายน 2563	5.85	9.6061
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2563	6.25	9.6182
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	5.95	9.5370
ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2563	5.60	9.5518
ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563	5.80	9.5672
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	6.00	7.4526
ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563	5.50	7.4692
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563	5.70	7.4851
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5.30	7.9106

7.2 ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ถือ

- ไม่มี -

7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	68,000,000	33.01
2	DBS Bank LTD	32,274,100	15.67

3	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED	7,219,300	3.50
4	สำนักงานประกันสังคม	6,173,300	3.00
5	นายวิศักดิ์ วนิชจักรวงศ์	2,672,500	1.30
6	นายธนาคุณ ยงพิพัฒน์วงศ์	2,600,000	1.26
7	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน บมจ.ธนาคารกรุงไทย ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,057,700	1.00
8	น.ส.มารศรี นิรมิตศิริพงศ์	2,000,000	0.97
9	นายโกศล คล่องเวสสะ	1,357,700	0.66
10	นางอรรพณ จักรพันธุ์ ณ อยุธยา	1,120,200	0.54

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

7.4.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้
 - (ก.) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน
 - (ข.) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายการ訂ปัญหาที่และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น
 - (ค.) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรเพื่อทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่ กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการจัดการจ่ายคืนผลประโยชน์ในรูปแบบเงินปันผล บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิอาจจะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ถ้าในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท แต่จะนำเงินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์เพิ่มเติมระหว่างงวด แล้วจะนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป



7.4.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียนและจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ระยะเวลาการดำเนินงาน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลด		มูลค่าหน่วยลงทุนที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลด		เงินปันผลจ่าย		วันที่ดำเนินการจ่ายเงินคืน
		เงินลงทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินลงทุนที่เหลือ (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินลงทุนที่เหลือ (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงินปันผล (บาท)	อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	
1	พ.ค. - ธ.ค. 2550	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	101,063,600	0.4906	3 มี.ค. 2551
2	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2551	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	75,806,000	0.3680	25 ส.ค. 2551
3	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2551	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	76,632,000	0.3720	16 มี.ค. 2552
4	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2552	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	76,220,000	0.3700	27 ส.ค. 2552
5	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2552	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	76,838,000	0.3730	11 มี.ค. 2553
6	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2553	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	63,036,000	0.3060	27 ส.ค. 2553
7	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2553	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	89,939,600	0.4366	11 มี.ค. 2554
8	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2554	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	70,040,000	0.3400	29 ส.ค. 2554
9	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2554	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	83,491,800	0.4053	28 ก.พ. 2555
10	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2555	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	31,145,000	0.1525	30 ส.ค. 2555
11	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2555	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	33,475,000	0.1625	28 ก.พ. 2556
12	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2556	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	28,016,000	0.1360	2 ก.ย. 2556
13	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2556	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	37,080,000	0.1800	28 ก.พ. 2557
14	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2557	2,060,000,000	10,000	-	-	2,060,000,000	10,000	19,570,000	0.0950	9 ก.ย. 2557
15	1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2557	2,060,000,000	10,000	33,372,000 ²	0.1620	2,026,628,000	9,8380	-	-	10 มี.ค. 2558
16	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2558	2,026,628,000	9,8380	-	-	2,026,628,000	9,8380	33,372,000	0.1620	9 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	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2559	2,026,628,000	9,8380	-	-	2,026,628,000	9,8380	39,140,000	0.1900	9 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
20	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2560	2,016,781,200	9,7902	-	-	2,016,781,200	9,7902	41,200,000	0.2000	6 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 มิ.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	40,170,000	0.1950	8 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2562
24	1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2562	1,982,791,200	9.6252	-	-	1,982,791,200	9.6252	39,140,000	0.1900	5 ก.ย. 2562	19 ก.ย. 2562
25	1 ก.ค.- 31 ธ.ค. 2562	1,982,791,200	9.6252	-	-	1,982,791,200	9.6252	38,110,000	0.1850	9 มี.ค. 2563	20 มี.ค. 2563
26	1 ก.ค.- 31 ธ.ค. 2563	1,982,791,200	9.6252	20,600,000	0.1000	1,962,191,200	9.5252	-	-	17 มี.ค. 2564	26 มี.ค. 2564
รวมทั้งสิ้น			26 ครั้ง	97,808,800	0.4748			1,191,131,000	5.7835		

หมายเหตุ : 1 = มีการรับประกันรายได้ / 2 = มีการลดทุนเฉพาะเดือน / ข้อมูล ณ ธันวาคม 2563



8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

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

โทรศัพท์ : 026733888

โทรสาร : 026733988

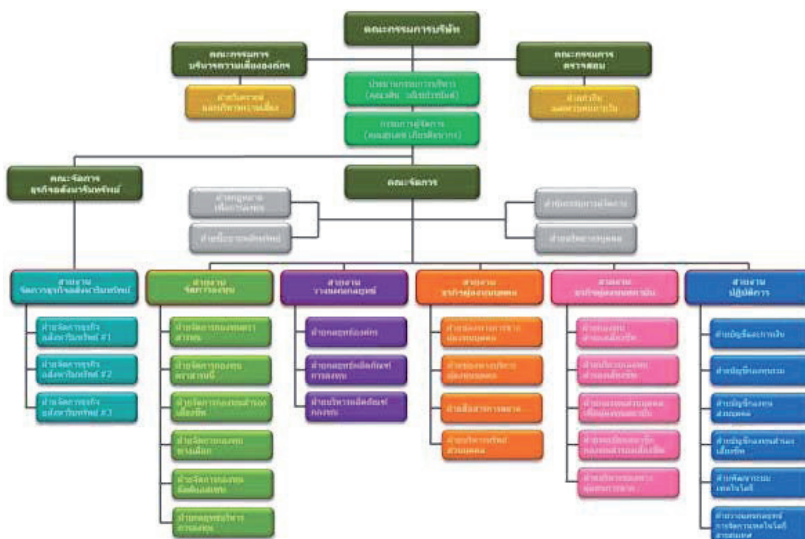
เว็บไซต์ : www.kasikornasset.com

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.91

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2563

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบ ของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบ

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



2. การบริหารกองทุน

- 2.1 จัดการกองทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด
- 2.2 จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุน และนำเงินได้และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 2.3 ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 2.4 ดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตามหน้าที่ที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ เช่น ส่งมอบ รับมอบ แปลงสภาพ จำหน่ายจ่ายโอนหลักทรัพย์ ตลอดจนชำระราคาค่าหลักทรัพย์เป็นต้น
- 2.5 จัดให้มีการรับและจ่ายค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือเงินตอบแทนอื่นใดจากและให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนและกองทุน ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ "ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นของกองทุน"
- 2.6 เบิกจ่ายของกองทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน"
- 2.7 กำหนดราคาที่เป็นธรรมของหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินของกองทุนตามข้อ 23
- 2.8 ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุน รวมถึงแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- 2.9 เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับองค์การบริหาร หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้เพื่อผลประโยชน์ของกองทุน

3. การจัดทำบัญชีและการรายงาน

- 3.1 จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนไว้โดยถูกต้องครบถ้วน
- 3.2 คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของทุกเดือนมิถุนายนและธันวาคม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามหัวข้อ "วิธีการคำนวณกำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิมูลค่าหน่วยลงทุน"
- 3.3 ประกาศและเปิดเผยในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน อันมีผลกระทบต่อองค์การบริหารหรือทรัพย์สินของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าว
- 3.4 จัดทำงบการเงินของกองทุนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนและส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทุกรายที่มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีโดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 3.5 จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ (หรือเอกสารอื่นที่จำเป็น) เกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งองค์การบริหาร หรือสิทธิการเช่าองค์การบริหารของกองทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่ง

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่านั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

4. การจัดทำทะเบียนหน่วยลงทุน

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

5. การแต่งตั้งบุคคลอื่น (ถ้ามี)

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



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

8.1.5 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การดูแลของบริษัทจัดการ

ลำดับ	กองทุนรวม	ประเภทของทรัพย์สิน
1	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน โรงไฟฟ้า อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ABPIF)	สิทธิในการรับผลประโยชน์ตามสัญญาโอนผลประโยชน์จากการประกอบกิจการไฟฟ้ากับบริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 2 จำกัด ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 27 กันยายน 2565 (ทั้งนี้ สัญญาโอนผลประโยชน์จากการประกอบกิจการไฟฟ้ากับบริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 1 จำกัด ได้สิ้นสุดแล้วเมื่อ วันที่ 16 กันยายน 2562)
2	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)	สิทธิการเช่าที่ดิน, สิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภค (ประเภทโรงแรม) และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์พร้อมอุปกรณ์เกี่ยวกับ การดำเนินธุรกิจโรงแรม
3	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ (GOLDPF)	สิทธิการเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการเดอะเมย์แฟร์ เมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ
4	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF)	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์รวมถึง ระบบสาธารณูปโภคพร้อม ทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
5	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLFF)	1. สิทธิการเช่าที่ดิน, อาคารโครงการ อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินี เพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารจอดรถยนต์ รวมถึงงานระบบ สาธารณูปโภคของอาคารจอดรถยนต์ และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ สาธารณูปโภคของโครงการ 2. สิทธิการเช่าที่ดิน, อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ สาธารณูปโภคของโครงการ 3. สิทธิการเช่าที่ดิน, พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในงานระบบและ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

		ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร สิ่งปลูกสร้าง
--	--	---

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ : บริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด¹
ที่อยู่ : เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 026721234

หมายเหตุ : ภายหลังมีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	แมริออต อินเตอร์เนชั่นแนล โฮเต็ลส์, อิงค์	299,994	99.99
2	แมริออต เวิลด์ไวด์ คอร์ปอเรชั่น	3	0.001
3	แมริออต โฮเต็ล เซอร์วิส, อิงค์	3	0.001

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

8.2.3 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ : 0-2544-2923

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	พระบาทสมเด็จพระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว	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	346,262,309	10.20



5	สำนักงานประกันสังคม	109,198,100	3.22
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	93,227,355	2.75
7	STATE STREET EUROPE LIMITED	71,172,784	2.10
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON	50,975,962	1.50
9	NORTRUST NOMINEES LTD-CL AC	43,297,693	1.28
10	GIC PRIVATE LIMITED	41,617,900	1.23

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2563/ 1 = รวมจำนวนหุ้นที่เกี่ยวข้อง (บริษัททุนลดาวัลย์ จำกัด)

8.3.3 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.3.1 สิทธิของผู้ดูแลผลประโยชน์

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

8.3.3.2 หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก.) จัดให้มีบุคลากรตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยเรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กำหนด
- (ข.) รับเงินค่าจ้างซื้อหน่วยลงทุน เพื่อเข้าบัญชีกองทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (ค.) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามมาตรา 125 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติ และข้อมูลพื้นที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน โดยเคร่งครัด
- (ง.) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดไว้ ตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อมูลพื้นที่ระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ โดยเคร่งครัด
- (จ.) ตรวจสอบการซื้อ เข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (ฉ.) ตรวจสอบรายชื่อทรัพย์สินของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 1. ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 2. ทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- (ช.) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ซ.) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนขาดสภาพหรืออย่างมีนัยสำคัญ

- (ฉ.) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (ญ.) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนได้อย่างพอเพียงและเหมาะสม โดยมีกองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์
- (ฎ.) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วในกรณีที่ไม่เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (ฏ.) แจ้งให้บริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง กฏ หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จนอาจก่อให้เกิด ความเสียหายแก่กองทุน
- (ฐ.) ดำเนินการสอดส่องดูแล และตรวจสอบบัญชีเงินฝากและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สิน ของกองทุน
- (ฑ.) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากบริษัทจัดการ
ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. คำใช้จ่าย ในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้พักหรือเรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนได้
- (ฒ.) ให้ความเห็นชอบราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทจัดการแสดงให้เห็นว่าการกำหนดราคาของทรัพย์สิน ทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะคำนวณมูลค่า
- (ด.) รับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนในเวลาที่กำหนดตามคำสั่งของบริษัทจัดการโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถดำเนินการรับหรือ จ่ายเงินได้ทันเวลา โดยไม่มีเหตุอันสมควร
- (ต.) จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆของกองทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (ถ.) เก็บรักษาข้อมูลจากการดำเนินงานเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆทราบ และ/หรือ ใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน
- (ท.) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของกองทุน หรือผู้สอบบัญชีของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้สอบบัญชีอิสระ หรือผู้ ชำระ-บัญชีของกองทุน หรือหน่วยงานผู้มีอำนาจควบคุมดูแลผลประโยชน์ขอคำชี้แจง ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ตามเกี่ยวกับภาระทำการใดๆ เฉพาะที่มีผลกระทบต่อบัญชีทรัพย์สิน หรือบัญชีของ กองทุน หรือการดำเนินการเกี่ยวกับกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยทันที และ จะต้องทำรายงานเกี่ยวกับคำขอดังกล่าว พร้อมทั้งรายงานขั้นตอนการปฏิบัติที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้กระทำ ไปแล้ว หรือที่จะกระทำต่อไปให้บริษัทจัดการทราบโดยไม่มีชักช้า
- (ธ.) ในกรณีที่มีการเลิกโครงการจัดการกองทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนแล้ว หน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จัดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยในช่วง ระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆดังนี้



1. รับฝากทรัพย์สินของกองทุนจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุน
 2. ดูแลและตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
 3. จ่ายเงินเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนตามคำสั่งของผู้ชำระบัญชี
- (น.) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

หน้าที่ในการรับฝากและเก็บรักษาทรัพย์สิน

- (ก.) รับฝาก ดูแล และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น โฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์(กรณีกองทุนเป็นผู้เช่า) สัญญาการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำเนารายการประเมินค่า และเอกสารต่างๆตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินของลูกค้านั้นๆของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลให้การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุน เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกโครงการจัดการกองทุน โดยต้องเก็บรักษาหรือฝากไว้อย่างปลอดภัยที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เว้นแต่บริษัทจัดการอนุญาตหรือตกลงเป็นอย่างอื่น และหากมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบทันที ทั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะมีข้อตกลงกับผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นอย่างอื่น
- (ข.) จดทะเบียนหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินที่ได้รับมอบมาและจำเป็นต้องทำการจดทะเบียนต่อนายทะเบียน หรือบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น
- (ค.) จัดให้มีการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนและสถานที่เก็บรักษา โดยจะต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบ
- (ง.) ดูแล ทวงถาม ติดตามทรัพย์สินหรือรักษาสีทธิในทรัพย์สินของกองทุน เพื่อประโยชน์ในการประชุมผู้ถือหุ้น การรับเงินปันผล การรับดอกเบี้ย การรับสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน แล/หรือหน่วยลงทุนและสิทธิประโยชน์อื่นใดที่กองทุนพึงจะได้รับ หากผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงการนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะแจ้งและรายงานผลให้บริษัทจัดการทราบโดยทันทีที่ได้รับข่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากตลาดหลักทรัพย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการรับหรือจ่ายเงินตามสิทธินั้นๆ ทั้งนี้ สิทธิในการประชุมต่างๆเป็นของบริษัทจัดการ
- (จ.) ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการรับมอบ หรือส่งมอบ หรือจำหน่ายโอนทรัพย์สินของกองทุน หรือแปลงสภาพหลักทรัพย์ต่างๆซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนตลอดจนรับชำระหรือชำระราคาค่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ดังกล่าว ตามคำสั่งของบริษัทจัดการ เมื่อเห็นว่ามีความถูกต้องแล้ว
- (ฉ.) จัดทำบัญชีอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่น และรับรองความถูกต้องของบัญชีทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายเอกสารสิทธิของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของกองทุนอย่างอื่น

การรายงาน

- (ก.) จัดทำรายงานดังต่อไปนี้เป็นลายลักษณ์อักษรส่งให้บริษัทจัดการ
1. รายละเอียดการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสดและเงินฝากธนาคารพร้อมยอดคงเหลือ ณ สิ้นวัน และคำนวณดอกเบี้ยค้างรับ (ถ้ามี)
 2. รายงานเป็นรายเดือนเกี่ยวกับงบกระทบยอดเงินบัญชีเงินฝากธนาคาร
 3. รายงานอื่นๆเกี่ยวกับบัญชีทรัพย์สิน และบัญชีเงินสดตามที่บริษัทจัดการร้องขอ
- (ข.) แจ้งและรายงานให้บริษัทจัดการทราบเป็นหนังสือถึงสภาพของหลักทรัพย์ที่จะต้องปิดโอน หรือกำลังอยู่ในระหว่างทำการปิดโอนในชื่อของกองทุน เพื่อประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนการรับเงินปันผล ดอกเบี้ย และอื่นๆ
- (ค.) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ในกรณีของบริษัทจัดการกระทำหรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ มาตรา 125 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ง.) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

8.3.3.3 ความรับผิดชอบผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนต่อความสูญเสียเสียหาย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุน จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่ โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บัณฑิต หรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่างๆที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญานี้ หรือตามโครงการจัดการกองทุน

8.4 คณะกรรมการลงทุน

8.4.1 รายชื่อคณะกรรมการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| - นายสุรเดช เกียรติธนากร | - นายวิฑูรย์ อังกรนิรันดร์ |
| - นายมงคล ไม้งาม | - นายพรสิทธิ์ ก่อเลิศศรีศรี |
| - นางสาวปัทมา ศิริสุขสำราญ | - นางสาววราภรณ์ อาษาพร |
| - นางสาวชนาธิพย์ รุ่งคุณานนท์ | - นายดิเรก เลิศปัญญาวิเศษกุล |

8.4.2 หน้าที่และความรับผิดชอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

1. พิจารณาข้อเสนอการลงทุนเพิ่มเติมใดๆ และดำเนินการใดๆ ตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ต้องไม่ขัดกับกฎหมาย ก.ล.ด. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วหรือที่จะมีขึ้นต่อไป



2. คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย
3. คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต รับผิดชอบไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอยู่แล้ว และจะมีขึ้นในภายหน้า โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนเป็นสำคัญ

8.5 ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย 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

8.5.4 บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ที่อยู่ : 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ชั้น14 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 026273443

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("คณะกรรมการบริษัท") ตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจจัดการลงทุน จะประสบความสำเร็จได้ก็ต่อเมื่อบริษัทได้รับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากประชาชน คณะกรรมการบริษัทมั่นใจเป็นอย่างยิ่งว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะยกระดับผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างยั่งยืน และเป็นหัวใจสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จและบรรลุเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท อันได้แก่ การเพิ่มความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าและการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยยึดมั่นนโยบายในการดำเนินการจัดการลงทุนอย่างเป็นอิสระ และเพื่อผลประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญก่อนผลประโยชน์ของบริษัท พนักงาน และผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยมีการ

กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเน้นความโปร่งใส โดยยึดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ได้จัดทำให้มีโครงสร้างที่เอื้อต่อการทำให้เป้าหมายข้างต้นบรรลุผล ขณะเดียวกันจะช่วยให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจและกิจการใด ๆ ของบริษัทสามารถแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ และเป็นไปตามกฎหมาย

ในฐานะที่บริษัทเป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนชั้นนำของประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติตามคุณลักษณะหลักของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันประกอบด้วย

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

หลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทนี้ สะท้อนถึงคุณค่า แนวปฏิบัติ และทิศทางที่ใช้ปฏิบัติภายในของบริษัท ตามที่ได้กำหนดและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้บริษัทยังได้ปลูกฝังผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ให้มีจิตสำนึกในจรรยาบรรณ และยึดมั่นความสำคัญของการกำกับดูแลตนเอง

นอกจากนี้บริษัทยึดถือหลักในการมีบทบาทสำคัญอันเป็นกลไกสนับสนุน ส่งเสริมให้บริษัทจดทะเบียนและบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์มีการบริหารจัดการที่ดีตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยการที่บริษัทในฐานะผู้แทนกองทุน ใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น ในนามของกองทุน (Proxy voting) เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกองทุน

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร เพื่อช่วยปฏิบัติงานในการศึกษาและกลั่นกรองเรื่องสำคัญที่ต้องการการดูแลอย่างใกล้ชิดและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ทบทวนและเสนอทานรายงานการตรวจสอบภายในที่เสนอโดยตรงจากหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท
- (2) กำกับดูแลหน่วยงานกำกับกรปฏิบัติงานและหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท
- (3) รับแจ้งข้อเท็จจริงจากผู้สอบบัญชีบริษัทเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามมาตรา 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 วัตถุประสงค์และติดตามกระบวนการ การบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) กำกับดูแล ทบทวน และให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิธีปฏิบัติที่เป็นมาตรฐาน กลยุทธ์ และการวัดความเสี่ยงโดยรวม เพื่อให้มั่นใจได้ว่า กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงได้นำไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม
- (4) สำหรับการบริหารความเสี่ยงด้านการลงทุนเพื่อกองทุนภายใต้การบริหารจัดการ คณะกรรมการฯ มีหน้าที่อนุมัติกรอบความเสี่ยง (Risk Framework) และขอบเขตความเสี่ยงที่กำหนด (Risk Limit) ให้มีมิติต่างๆที่มีความสำคัญ
- (5) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัท นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ถึง (4)

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทุน

9.3.1 การเรียกประชุม

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยทางบุคคลนำไปส่ง หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสารหรือ ทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ตามควรแก่กรณี ให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการก่อนวันประชุมเว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจได้เข้าร่วมในการประชุมแล้วให้ถือว่ากรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจดังกล่าว สละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม ซึ่งในกรณีส่งทางโทรสารหรืออิเล็กทรอนิกส์แล้วจะส่งเป็นจดหมายยืนยันการบอกกล่าวโดยทันทีไปยังกรรมการลงทุนอีกครั้งหนึ่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน

9.3.2 กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

การประชุมของคณะกรรมการลงทุนนั้น จะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือ ตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

9.3.3 องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนโดยเป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการอย่างน้อยฝ่ายละ 1 คน จึงจะครบ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

องค์ประชุม ทั้งนี้ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมรวมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนทุกครั้ง ให้กรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการกองทุนเป็นประธานในที่ประชุม โดยให้ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้อง

9.3.4 มติที่ประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร มติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบ โดยมีมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งมติให้แก่กรรมการลงทุนแต่ละรายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ตามสมควรแก่กรณี โดยกรรมการลงทุนสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากมติหรือสำเนา มติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการลงทุนซึ่งส่งถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการลงทุนที่นำส่งมติทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์จะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป

มติของคณะกรรมการลงทุนจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุน รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทย กฎหมาย ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีขัดของคณะกรรมการลงทุนอาจขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุน รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทย กฎหมาย ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงหรือเกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจได้แจ้งมตินั้นได้ โดยแจ้งให้คณะกรรมการลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่ามติดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ

9.3.5 ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

9.3.6 รายงานการประชุม

ให้ประธานและกรรมการที่เข้าร่วมประชุมลงชื่อในรายงานการประชุม และให้ถือว่ารายงานนั้นมีผลสมบูรณ์ รายงานการประชุมต้องมีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ และจัดเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการ

9.4 การดูแลเรื่องการใช้อุณหภูมิภายใน

บริษัทจัดการ ได้กำหนดแนวทางในการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของกองทุน โดยการจัดให้มีระบบ Chinese wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้า โดยมีกำหนดรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในของ



กองทุน มีการควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารของกลุ่มบุคคลดังกล่าว รวมถึงจัดให้มีพื้นที่ปฏิบัติงานแยกต่างหาก ซึ่งมีระบบควบคุมมิให้บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องเข้ามาเข้าออกได้

บริษัทจัดการมีการกำหนดระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับชั้น หากบริษัทจัดการพบว่ากรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานมีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทจัดการจะลงโทษทางวินัยขั้นรุนแรง

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกำหนดซึ่งต้องผ่านการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due diligence) โดยร่วมกับที่ปรึกษาทางการเงินใน การจัดให้มีการวิเคราะห์ข้อมูล เช่น ข้อมูลด้านการเงิน กฎหมาย และเทคนิคเฉพาะทาง เป็นต้น และมีความเห็นว่าการที่จะลงทุนนั้นมีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป โดยมีศักยภาพในการสร้าง ผลตอบแทนเพื่อเป็นรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้อย่างต่อเนื่อง และมีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะเข้าดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ในอนาคตหรือสิทธิตาม สัญญาแบ่งรายได้ ต้องมีกลไกให้กองทุนรวมสามารถเข้าตรวจสอบหรือสอบทานความถูกต้อง ครบถ้วนของส่วนแบ่งรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับตามข้อตกลง ตลอดจนจัดส่งรายงานหรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการติดตามและตรวจสอบความ ถูกต้องครบถ้วนของส่วนแบ่งรายได้

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยเมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน และ/หรือวันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 9.7.1 กองทุนรวมได้มีการกำหนดเกณฑ์การตรวจสอบหรือสอบทานความถูกต้องตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการติดตามความถูกต้องของรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา และติดตามสถานะของผู้เช่าในแต่ละโครงการเป็นประจำ

- 9.7.2 ความเห็นผู้จัดการกองทุนสำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีบัญชีที่ไดวางไว้ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยภายนอกบางปัจจัยที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และส่งผลกระทบต่อแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น สภาวะเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการดำเนินการตรวจสอบยอดรายได้ที่สามารถเรียกเก็บจริงกับยอดรายได้ตามสัญญา โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำฝากบัญชีกองทุน ซึ่งมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ดูแลบัญชีเงินฝากดังกล่าว

9.9 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยบริษัทจัดการจะคำนวณและเรียกเก็บจากกองทุนรวมทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยค่าตอบแทนของบริษัทจัดการที่เรียกเก็บจริง ประจำปีรอบปี 2563 คิดเป็นเงิน 4,917,856 บาท

9.10 การเปิดเผยข้อมูล / สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

กองทุนรวมให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นรายละ 1 เป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทั่วถึง ทันการณ์ รวมทั้งสอดคล้องกับกฎหมายข้อกำหนดของการและระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการมีการเปิดเผยข้อมูล ทั้งกรณีตามที่โครงการจัดการกองทุนรวม หรือกฎหมายกำหนด เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาของหลักทรัพย์ โดยมีการเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ การเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

- 9.11.1 บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหุ้นรายละ 1 ไปยังผู้ถือหุ้นรายละ 1 หรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายละ 1 ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายละ 1 บริษัทจัดการจะแสดงข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายละ 1 อย่างเพียงพอในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นรายละ 1 เพื่อขอมติ ซึ่งรวมถึงความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติและผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 อาจได้รับการลงมติดังกล่าว
- 9.11.2 บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายละ 1 หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นรายละ 1 ถือหุ้นรายละ 1 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการ



จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ทั้งนี้ตามที่ได้อนุมัติไว้ในโครงการหรือตามวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

9.12 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ค่าตรวจสอบบัญชีสิ้นสุด (บาท)	970,000.00 บาท

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย 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 รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานทุกขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจว่าทุกกระบวนการของธุรกิจตั้งอยู่บนรากฐานของการใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม
- (ข.) การดำเนินนโยบายอนุรักษ์และลดการใช้ทรัพยากรและการลดของเสีย ธนาคารส่งเสริมและดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ทั้งในเรื่องการใช้ทรัพยากรน้ำ ไฟฟ้า และการลดของเสีย

10.2 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ได้ลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติแห่งประเทศไทย สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สมาธุรกิจตลาดทุนไทย และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง และได้รับ

ประกาศนียบัตรรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติฯ จากคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ในปี 2556

บริษัทกำหนดเรื่องการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ การห้ามรับหรือให้สินบนและสิ่งจูงใจไว้ในจรรยาบรรณของพนักงาน ซึ่งกรรมการและพนักงานจะต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ในปี 2556 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายการป้องกันการหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ ซึ่งครอบคลุมเรื่องสินบนและสิ่งจูงใจ ของขวัญและผลประโยชน์ การบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุนกิจกรรมและการมีส่วนร่วมทางการเมือง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทจัดการ

- (1) ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในฯ

หน่วยงานตรวจสอบภายในได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ โดยการซักถามและสอบถามเอกสารหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว สรุปได้จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทจัดการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวม ระบบการควบคุมภายในของบริษัทจัดการมีความเพียงพอและเหมาะสม

- (2) ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

จากการสุ่มตรวจสอบการบริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ช่วงข้อมูลในช่วงเมษายน – กันยายน 2563 หน่วยงานตรวจสอบภายในไม่พบว่ามีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีนัยสำคัญใดๆ

11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจัดการ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2564 ได้มีมติแต่งตั้ง ดร.พิรภัทร ฝอยทอง เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานและตรวจสอบภายในของบริษัทให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท เนื่องจากเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลและตรวจสอบภายในในธุรกิจการเงินการธนาคาร รวมถึงธุรกิจจัดการลงทุน เป็นระยะเวลาเวลารวมกว่า 15 ปี และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ รวมทั้งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนด้วย

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้รับผิดชอบสูงสุดของหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น จะต้องผ่านการอนุมัติหรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและแจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นสำคัญ บริษัทจึงกำหนดนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ในการปฏิบัติงาน

12.1 รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นวงลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรงหรือที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ <http://www.kasikornasset.com> หรือที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th>

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องและมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.2.1 นโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

- 12.2.1.1 การทำธุรกรรมของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทจะต้องจัดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี เพื่อประโยชน์โดยรวมของบริษัท ลูกค้าและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ จึงกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัท จะต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรืออนุมัติธุรกรรมดังกล่าว
- 12.2.1.2 การทำธุรกรรมระหว่าง บมจ. ธนาคารกลสิกรไทยและบริษัท หรือธุรกรรมระหว่างกันของบริษัทย่อยของ บมจ.กลสิกรไทย จะต้องมิใช่เงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่เป็นปกติเหมือนกับการทำธุรกรรมกับบุคคลทั่วไปที่มีความเสี่ยงในระดับเดียวกัน หรือเป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการและเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.2.1.3 การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการทำธุรกรรมกับกิจการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.2.1.4 การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องกำหนดราคาให้เป็นไปอย่างเหมาะสมยุติธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป รวมถึงต้องปฏิบัติตามระเบียบของบริษัทและเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.2.1.5 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับบริษัทอย่างถูกต้องและเพียงพอ เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจหรือการพิจารณาอนุมัติการทำธุรกรรมของบริษัท
- 12.2.1.6 ห้ามใช้ข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น
- 12.2.1.7 การซื้อขายหลักทรัพย์ ต้องเป็นไปตามระเบียบว่าด้วยการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานที่บริษัทกำหนด

- 12.2.1.8 บริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 12.2.1.9 การทำธุรกรรมหรือนิติกรรมของคู่ค้าหรือคู่สัญญาของกองทุนรวมหรือระหว่างกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัท ต้องพิจารณาไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อกองทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือลูกค้า
- 12.2.1.10 การทำธุรกรรมเพื่อลูกค้ากับคู่สัญญารายใดรายหนึ่งไม่ควรบ่อยครั้งเกินความจำเป็น (Churning) โดยไม่มีเหตุอันสมควร

12.2.2 มาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- 12.2.2.1 บริษัทกำหนดระบบงานและมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังนี้
 - (1) ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม
 - (2) ป้องกันอย่างรัดกุมเพื่อไม่ให้มีการใช้ข้อมูลหรือโอกาสจากการให้บริการไปใช้ในทางมิชอบ
 - (3) จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ปฏิบัติงานหน้าที่ ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือแบ่งแยกพื้นที่การปฏิบัติงานออกจากกัน
 - (4) กำหนดระเบียบปฏิบัติหรือป้องกันการมีพฤติกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งครอบคลุมประเด็นดังนี้
 - (ก) การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ครอบคลุมการกระทำของบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจลักษณะดังนี้
 - แสวงหาประโยชน์โดยให้ลูกค้าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย
 - ทำธุรกรรมโดยอาศัยข้อมูลของบริษัท หรือกรรมการ ผู้บริหาร หรือ บุคลากรล่วงรู้มาจากการประกอบธุรกิจ และข้อมูลดังกล่าวไม่เปิดเผยเป็นการทั่วไป
 - ได้รับหรือจะได้รับคำตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดไม่ว่าในรูปเงิน สิ่งของ หรือ บริการ จากบุคคลใดๆ ยิ่งกว่าประโยชน์ปกติที่พึงได้จากการประกอบธุรกิจ
 - ได้รับหรือจะได้รับคำตอบแทน โดยเอื้อประโยชน์แก่ลูกค้ารายใดๆ ยิ่งกว่าประโยชน์ของลูกค้าอีกรายหนึ่ง ซึ่งทำให้มีการเลือกปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อลูกค้าอีกรายหนึ่งที่อยู่ในกลุ่มลูกค้าประเภทเดียวกันซึ่งควรจะได้รับการที่เท่าเทียมกัน
 - ไม่สามารถให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเหมาะสม เนื่องจากบริษัทได้รับประโยชน์จากผลของการให้บริการ ซึ่งไม่สอดคล้องกับประโยชน์ที่ลูกค้าพึงได้รับ หรือเนื่องจากมีประโยชน์ที่ขัดกันเองระหว่างลูกค้า
 - ทำธุรกรรมเพื่อลูกค้าแล้วบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเสียประโยชน์
 - กองทุนรวมว่าจ้างที่ปรึกษาซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันกับคู่ค้าหรือคู่สัญญาของกองทุนนั้นๆ หรือเป็นที่ปรึกษาของผู้มีส่วนได้เสียของกองทุนรวมนั้นๆ โดยอยู่ในวิสัยที่บริษัทจะทราบได้
 - (ข) การรับของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ให้บริการ หรือบุคคลอื่น



(ค) การเปิดบัญชีและการลงทุนในผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท

12.2.2.2 บริษัทกำหนดให้มีมาตรการในการติดตาม ควบคุม และตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและระบบงานที่บริษัทกำหนด

12.2.2.3 บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการและระบบงานเป็นประจำ โดยอย่างน้อยให้ทบทวนทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อรายงานการทบทวนตามที่บริษัทกำหนด



ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางสรุปงบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561
รวมสินทรัพย์	1,650,657,330	2,002,010,408	2,002,476,544
รวมหนี้สิน	21,056,030	3,669,286	3,474,597
สินทรัพย์สุทธิ	1,629,601,300	1,998,341,122	1,999,001,947
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.9106	9.7006	9.7038
จำนวนหน่วยลงทุนคงค้าง (หน่วย)	206,000,000	206,000,000	206,000,000

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุน	34,815,686	92,866,256	92,093,472
ค่าใช้จ่าย	9,445,508	12,217,081	9,988,545
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	25,370,178	80,649,175	82,104,927
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการลงทุน	(356,000,000)	(2,000,000)	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	(330,629,822)	78,649,175	82,104,927



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุนรวม

14.1 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 34.82 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 34.73 ล้านบาท และ รายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 0.09 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 9.44 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทุนรวม 6.49 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหารจำนวน 2.95 ล้านบาท ส่งผลให้ในรอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 25.37 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2563 กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน คิดเป็นจำนวน 356 ล้านบาท กองทุนรวมจึงมีสินทรัพย์สุทธิลดลงจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 330.63 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,629.60 ล้านบาท หรือ 7.9106 บาทต่อหน่วย

ผลตอบแทนของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 เท่ากับ 0.1000 บาทต่อหน่วย (สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) ทั้งนี้ กองทุนรวมมีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 เท่ากับ ร้อยละ 1.05 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (ราคา 9.5252 บาทต่อหน่วย) และเท่ากับร้อยละ 1.89 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (ราคา 5.30 บาทต่อหน่วย)

หมายเหตุ : กองทุนรวมมีการลดทุนจดทะเบียนในปี 2563 เป็นจำนวนหน่วยละ 0.1000 บาทต่อหน่วย

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

(สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563)

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563	เลื่อนพิจารณาการจ่ายปันผล		
1 กรกฎาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.1000 ¹	26 มีนาคม 2564	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2563

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	-	0.3750
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.1000 ¹	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.1000 ¹	0.3750

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขาย หน่วยลงทุนครั้งแรก (10.000 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2550 (ร้อยละ)	1.00	3.75
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.5252 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 9.6252 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) (ร้อยละ)	1.05	3.90
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (5.300 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 และ 7.2500 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2562) (ร้อยละ)	1.89	5.17

หมายเหตุ: กองทุนรวมมีการลดทุนจดทะเบียนในปี 2563 เป็นจำนวนหน่วยละ 0.1000 บาทต่อหน่วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต
อย่างมีนัยสำคัญ

รายได้ของกองทุนรวมมาจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีปีนั้นๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโครงการ รวมทั้งสถานะเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจสำหรับปี 2563 การควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ปริมาณนักท่องเที่ยวและการเดินทางเพื่อธุรกิจของชาวต่างชาติเข้าประเทศช่วงต้นปี 2564 คาดการณ์ว่ายังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2563 จากการที่ยังมีการแพร่ระบาดอยู่ทั้งภายในและภายนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม การเริ่มใช้วัคซีนป้องกันโรคในต่างประเทศช่วงปลายปี 2563 และการคาดการณ์ว่าจะใช้ในประเศปี 2564 จะเป็นปัจจัยบวกที่เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เข้าพักได้ซึ่งจะต้องมีการเฝ้าดูสถานการณ์อย่างใกล้ชิด



15. ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งมีวิสาหกิจหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวกรรณจิตต์ อัญญธรรม)

ผู้จัดการบริหารผู้ดูแลผลประโยชน์และบริหารบัญชีกองทุน



ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

"ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้จัดการกองทุน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือ ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในกรณี เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น

ผู้มอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นายสุรเดช เกียรติธนากร

กรรมการผู้จัดการ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นายวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช

รองกรรมการผู้จัดการ

ในฐานะผู้จัดการกองทุน และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ดำเนินการแทนกองทุน



**รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเภท	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,574,000,000.00	96.59	1,930,000,000.00	96.58
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	71,924,447.12	4.41	61,525,206.03	3.08
เงินฝากประจำ	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	4,000,000.00	0.25	9,935,727.54	0.50
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	-	-	-
ทรัพย์สินอื่น	732,883.12	0.04	549,474.61	0.03
รวมทรัพย์สิน	1,650,657,330.24	101.29	2,002,010,408.18	100.19
หนี้สิน	(21,056,029.96)	(1.29)	(3,669,286.22)	(0.19)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,629,601,300.28	100.00	1,998,341,121.96	100.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่าทรัพย์สิน	1,650,657,330.24	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,629,601,300.28	บาท
จำนวนหน่วย	206,000,000.0000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	7.9106	บาท

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR) : N/A

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ข้อมูลการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

ไม่มี

ข้อมูลการบันทึกมูลค่าตราสารแห่งนี้ หรือสิทธิเรียกร้องเป็นศูนย์ในกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้ หรือลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องผิดนัด

ไม่มี

ข้อมูลการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

ไม่มี

รายชื่อผู้จัดการกองทุน (หลักและสำรอง) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ผู้จัดการกองทุนหลัก

กัณทลธิธิ์ ยงกฤตมุข

ผู้จัดการกองทุนสำรอง

ชัชชัย สฤษดิ์อภิรักษ์

ชัยพร ดิเรกโกศา

ปณตพล ตันทวีเชียร

มนต์ชัย อนันตกุล

กุลสรรา ร่มจำปา

เกรียงไกร ตระการวิทยารักษ์

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี



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

บลจ.ธนาคารกลีกรไทย ถือหุ้นร้อยละ 99.99

กรรมการบริษัท

1. นายพัชร สมะลาภา	ประธานกรรมการ
2. นายวศิน วณิชยวรรณ์	ประธานกรรมการบริหาร
3. นายสุรเดช เกียรติธนากร	กรรมการผู้จัดการ
4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์	กรรมการ
5. นางรัตนพรพรรณ ศรีมนีกุลโรจน์	กรรมการ
6. นางนิศานาถ อุ้วฒิมพงษ์	กรรมการ

ผู้บริหารระดับสูง

1. นายวศิน วณิชยวรรณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสุรเดช เกียรติธนากร	กรรมการผู้จัดการ
3. นายเกษมศร ชัยวันเพ็ญ	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นางสาวยุพาวดี ตูจินดา	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายวานิน อินทรสมบัติ	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนต่างประเทศ
6. นายชัยชัย สฤณศรีศิริ	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนตราสารหนี้
7. นางสาวอิศราศิริ ศรีสมิต	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนตราสารทุน
8. นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช	รองกรรมการผู้จัดการ
9. นางสาวเอื้อพันธ์ เพ็ชรธารณ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
10. นางหทัยพัชร ชูโต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
11. นางสาวชนาธิปย์ รุ่งคุณานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
12. นางอรอร วงศ์พินิจวโรดม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
13. นายยุทธนา สินเสรีกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
14. นายวณะ วงศ์ศุภสวัสดิ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

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 home.kpmg/th

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ศ.



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (ค) 3 (ก) 5 และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนรวมมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนโดยเฉพาะค่าเช่าผันแปร ผู้บริหารของกองทุนจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการรายได้ในอนาคต ทั้งนี้กองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญในการประเมินมูลค่าเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง ● การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนรวมใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของแต่ละสินทรัพย์ ● การประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม ● ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคทีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกัน กับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทุนรวม ● ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญ โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ● พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ศ



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดการทางการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับค่าดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

๙.



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อค่าการฉ้อโกงอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่าความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ด.



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไต่ถามแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ศิริพร พงศ์ศิริศักดิ์

(ศิริพร พงศ์ศิริศักดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8802

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

10 กุมภาพันธ์ 2564



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กอล์ฟ
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 2,014,800,000 บาท ในปี 2563 และ 2562)	7	1,574,000,000	1,930,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 11	71,924,447	61,525,206
ลูกหนี้ค่าเช่า	11	4,000,000	9,935,728
ลูกหนี้อื่น	11	3,637	7,208
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	1,008	3,230
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		728,238	539,036
รวมสินทรัพย์		1,650,657,330	2,002,010,408
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	11	19,952,993	2,163,412
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	1,103,037	1,505,874
รวมหนี้สิน		21,056,030	3,669,286
สินทรัพย์สุทธิ		1,629,601,300	1,998,341,122
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9	1,982,791,200	1,982,791,200
(ขาดทุน) กำไรสะสม	9	(353,189,900)	15,549,922
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 7.9106 บาท ต่อหน่วย ในปี 2563 และ			
9.7006 บาท ต่อหน่วย ในปี 2562 คำนวณจากจำนวน			
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 206 ล้านหน่วย)			
		1,629,601,300	1,998,341,122

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
แบบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทการลงทุน	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ที่ถือหว่าเข้า ที่ลงทุนเข้า	ร้อยละของ มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ที่ถือหว่าเข้า ที่ลงทุนเข้า	ร้อยละของ มูลค่าสุทธิรวม (บาท)
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้ากับบริษัท (หมายเหตุ 7)				
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตนพร้อม				
อาคารโครงการ เดอะ แอ่งแฟร์ แมริออท				
อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าร่วมกัน				
ที่ดิน 60 ซอยหลังสวน แขวงจตุจักร				
แปลงที่ดิน กรุงเทพมหานคร				
เพอร์มิชชันและใบอนุญาต				
ค่าตอบแทนในการให้บริการในการดำเนินงาน				
รวมเงินลงทุน	2,014,800,000	1,574,000,000	2,014,800,000	1,950,000,000
		100.00		100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	11	34,727,576	92,652,741
ดอกเบี้ยรับ	11	88,105	213,509
รายได้อื่น		5	6
รวมรายได้		34,815,686	92,866,256
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11	4,917,856	5,318,134
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	11	590,143	638,176
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	983,571	1,063,627
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร	11	2,953,938	5,197,144
รวมค่าใช้จ่าย		9,445,508	12,217,081
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		25,370,178	80,649,175
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(356,000,000)	(2,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(356,000,000)	(2,000,000)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(330,629,822)	78,649,175

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		25,370,178	80,649,175
รายการขาดทุนสุทธิที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(356,000,000)	(2,000,000)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		(330,629,822)	78,649,175
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	12	(38,110,000)	(79,310,000)
การลดลงสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(368,739,822)	(660,825)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		1,998,341,122	1,999,001,947
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		1,629,601,300	1,998,341,122

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(330,629,822)	78,649,175
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		356,000,000	2,000,000
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ค่าเช่า		5,935,728	(200,079)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น		3,571	(1,140)
ดอกเบี้ยรับ		(88,105)	(213,509)
รับดอกเบี้ย		90,327	213,997
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(189,202)	(128,420)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		17,789,581	125,618
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(402,837)	69,071
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		48,509,241	80,514,713
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	12	(38,110,000)	(79,310,000)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(38,110,000)	(79,310,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ			
		10,399,241	1,204,713
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		61,525,206	60,320,493
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		71,924,447	61,525,206

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
- 2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน
- 3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
- 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
- 6 ความเสี่ยงทางการเงิน
- 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
- 8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 9 กำไร (ขาดทุน) สะสม
- 10 ค่าใช้จ่าย
- 11 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 12 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคน
- 13 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564

1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 2,060 ล้านบาท (แบ่งเป็น 206 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการผลประโยชน์ และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการ เดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

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

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้กองทุนรวมจะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม และมีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้กองทุนรวมไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้กองทุนรวมได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและ ข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

หมายเหตุข้อ 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์- ข้อสมมติฐานหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทุนรวมได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้กับยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่น่าเสนอในปี 2562 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ข)

ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่กำหนดให้กองทุนรวมวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทุนรวมรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้น ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนรวม

ข. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทุนรวมจึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 5

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่น่าเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2562:แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดกองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวันและออมทรัพย์

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ค่าเช่าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ต่างๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงานผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายได้ค่าเช่าที่รับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ค่าเช่าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อนี้ซึ่งจะสูงที่สุด ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(ง) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(จ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทุนรวม สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทุนรวมวัดมูลค่ายุติธรรมของเรื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่าเป็น 'สภาพคล่อง' หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกองทุนรวมใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทุนรวมวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานการณ์เป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ได้รับ หากกองทุนรวมพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทุนรวมใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์หนี้สินหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับค่าสุดท้ายที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทุนรวมรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ก) รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะพิจารณา วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทุนรวมจะบันทึบล้างตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทุนรวมรับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่า

กองทุนรวมรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกในส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกองทุนรวมที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กองทุนรวมถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 4(ก) กองทุนรวมสอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลด

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ข) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระหนี้หรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันที่ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้หรือเพื่อขาย

(ค) ค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ญ) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ฉ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ง) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทุนรวมหรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทุนรวมหรือกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(จ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้บริหารของกองทุนรวม จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการ

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมโดยเฉพาะค่าเช่าคันแปร์ ซึ่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดให้มีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าคันแปร์ตามรายได้จากการดำเนินงานสะสมของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลกระทบให้กองทุนรวมต้องลดอัตราค่าเช่าคันแปร์และต้องคืนค่าเช่าคันแปร์ที่ได้รับจำนวนเงิน 19.95 ล้านบาทให้กับผู้เช่า โดยกองทุนรวมบันทึกการกลับรายการรายได้ดังกล่าวและบันทึกบัญชีเจ้าหนี้อื่น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดในต่างประเทศยังไม่สิ้นสุดและยังคงส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ของไทยยังคงดำเนินอยู่ โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะเดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อผู้เช่าและกองทุนรวม ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2563 กองทุนรวมได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ดูหมายเหตุ 7)

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สิทธิทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาพการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขี้อย่าง



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
สินทรัพย์			
เงินฝากธนาคาร	71,924	-	71,924
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	4,000	4,000
ลูกหนี้อื่น	-	4	4
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1	1
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	-	19,953	19,953
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	1,103	1,103

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์			
เงินฝากธนาคาร	61,525	-	61,525
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	9,936	9,936
ลูกหนี้อื่น	-	7	7
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	3	3

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	มีอัตราดอกเบี้ย		รวม
	ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย (พันบาท)	
หนี้สิน			
เข้าหนี้อื่น	-	2,163	2,163
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	1,506	1,506

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินและอาคาร (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี) และซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ โดยเป็นโครงการของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยปี 2563 ประเมิน ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2563 (2562: ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2562) ด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ซึ่งถือว่าเป็นมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 และคาดการณ์ว่าจะมีวัดขึ้นป้องกันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาในเดือนมิถุนายน 2564

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,930,000	1,932,000
ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	(356,000)	(2,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,574,000	1,930,000



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตารางต่อไปนี้จะแสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
วิธีพิจารณารายได้ - กระแสเงินสดคิดลด เทคนิคการประเมินมูลค่านี้นี้มีคำนวณโดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงอัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องเฉลี่ยและอัตราการเติบโต เงินสดสุทธิที่คาดการณ์ว่าจะได้รับจะคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคิดลดของปี 2563 พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการเติบโตของกำไรสุทธิ (2562 : อัตราดอกเบี้ยคิดลดที่ปรับความเสี่ยง)	- อัตราการเข้าพักเฉลี่ย 2564:37.10%, 2565:70.20%, 2566:80.90%, 2567:81.80%, 2568:85.20% ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป 90% (2563:88.50% และเพิ่มขึ้นปีละ 1.25% จนกระทั่งที่ 91% ต่อปี) - อัตราค่าห้องเฉลี่ย 2564: 4,000 บาท, 2565: 4,175 บาท, 2565: 4,350 บาท, 2566: 4,525 บาท, 2567: 4,700 บาทและเพิ่มขึ้น 4% ต่อปี (2563: 4,700 บาท และเพิ่มขึ้น 4% ต่อปี) - อัตราดอกเบี้ยคิดลด 2563: 9.00% (2562: 9.00%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราการเข้าพัก เพิ่มขึ้น (ลดลง) - อัตราค่าห้องเฉลี่ย เพิ่มขึ้น (ลดลง) - อัตราดอกเบี้ยคิดลด ลดลง (เพิ่มขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ในการประเมินปัจจัยนำเข้าที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ย่อมสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงานถือเป็นหนึ่งในข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง โดยหากปัจจัยหนึ่งเปลี่ยนแปลงไปและให้ปัจจัยอื่นๆคงที่นั้นจะส่งผลต่อมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินตามจำนวนดังตารางที่แสดงข้างล่าง ผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณมีความอ่อนไหวมากขึ้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2563			
	เคลื่อนไหวร้อยละ 5		เคลื่อนไหวร้อยละ 10	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
อัตราค่าเช่าพักเฉลี่ย	1,673	1,476	1,777	1,377
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	1,589	1,557	1,605	1,542
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.5		เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1.0	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
อัตราดอกเบี้ยคิดลด	1,463	1,700	1,364	1,841

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามระดับ

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,574	1,574
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,930	1,930



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทุนรวมมีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	71,922	0.100	61,523	0.375
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากกระแสรายวัน	2	-	2	-
รวม	71,924		61,525	

9 กำไร (ขาดทุน) สะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี		15,550	16,211
บวก การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ระหว่างปี		(330,630)	78,649
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	12	(38,110)	(79,310)
(ขาดทุน) กำไรสะสมปลายปี		(353,190)	15,550

10 ค่าใช้จ่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ในอัตราร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

11 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีกองทุนรวมมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุนรวม รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(ล้านบาท)		
บริษัท แกรนด์ เมย์เฟิร์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	34,728	92,653	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	88	214	ตามอัตราที่ธนาคารประกาศ
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	590	638	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน			
กลสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,918	5,318	ตามอัตราที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร	548	440	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	984	1,064	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทุนรวมมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	71,922	61,523
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2
รวม	71,924	61,525



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ค่าเช่า		
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	4,000	9,936
ลูกหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	2	6
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1	3
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	19,949	2,153
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด	369	892
ธนาคารกลีรไทย จำกัด (มหาชน)	74	178
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	44	107
รวม	487	1,177

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ เมริอท์ เอ็กเชคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้เข้าถือหุ้นลงลงทุนในกองทุนรวม ณ วันที่ทำสัญญา กองทุนรวมได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้ให้ค้ำประกันในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ เมริอท์ เอ็กเชคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์แก่กองทุนรวม เป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 164 ล้านบาทต่อปีสำหรับรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 อีกทั้งกองทุนรวมยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 30 กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
 - เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 60 กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท
- นอกจากนี้ กองทุนรวมได้เช่าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ เมริออต เอ็กเซกคิวทีฟ พาร์ทเมนท์ จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 56 ล้านบาท

กองทุนรวมได้เช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อการดำเนินการ โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ เมริออต เอ็กเซกคิวทีฟ พาร์ทเมนท์ เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด จะจ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทุนรวม ในอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี

นอกจากนี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้วางหลักประกันจำนองของทรัพย์สินที่ให้เช่าและจัดให้มีการจำนำหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ให้แก่กองทุนรวม รวมทั้งบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

12 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2563 (ล้านบาท)
5 มีนาคม 2563	1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2562	0.1850	38.11
วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2562 (ล้านบาท)
6 มีนาคม 2562	1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2561	0.1950	40.17
3 กันยายน 2562	1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2562	0.1900	39.14

13 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์
ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย



เอกสารแนบ 2 ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expense)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ(Management Fee)	2,284.39	0.13
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์(Trustee Fee)	274.13	0.02
ค่านายทะเบียน(Registrar Fee)	456.88	0.03
ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์(Market Valuation Fee)	108.27	0.01
ค่าตรวจสอบบัญชี(Audit Fee)	318.58	0.02
ค่าเบี้ยประกัน(Insurance Expense)	261.29	0.02
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ(Other Expenses**)	348.12	0.02
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด(Total Fund's Direct Expenses***)	4,051.66	0.25

* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
**ค่าใช้จ่ายอื่นที่ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
***ไม่รวมค่าโฆษณาซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expense)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ(Management Fee)	4,917.86	0.27
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์(Trustee Fee)	590.14	0.03
ค่านายทะเบียน(Registrar Fee)	983.57	0.05
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการอสังหาฯ(Operation Fee)	722.85	0.04
ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์(Market Valuation Fee)	172.09	0.01
ค่าตรวจสอบบัญชี(Audit Fee)	970.00	0.05
ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์(SET Annual Listing Fee)	107.09	0.01
ค่านี้อประกันภัย(Insurance Expense)	548.44	0.03
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ(Other Expenses**)	433.46	0.02
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด(Total Fund's Direct Expenses***)	9,445.51	0.51

* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
**ค่าใช้จ่ายอื่นที่ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
***ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์



เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563

สรุปสาระสำคัญการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ชื่อโครงการ	โครงการเดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โครงการเดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 46.57 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 60 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,574,000,000 บาท

ลำดับ	รายการ	อัตรา	หมายเหตุ
1	อัตราค่าห้องพัก	4,000 - 4,700	บาท/ห้อง/คืน ในปีที่ 1-5 และเติบโต 4% ต่อปี
2	อัตราการเข้าพัก	31% - 90%	ตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ
3	สัดส่วนรายได้		
	3.1 รายได้จากห้องพัก	92%	ของรายได้รวม
	3.2 รายได้อื่นๆ	8%	ของรายได้รวม
4	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	63%	ของรายได้รวม
5	กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	37%	ของรายได้รวม
6	ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	46.35	ปี
7	อัตราคิดลด	9%	



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