

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564
และ
รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มันัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(วิไลวรรณ ผลประเสริฐ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8420

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

10 พฤษภาคม 2564

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ) (พันบาท)	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 5	1,571,000	1,574,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4, 6	56,623	71,924
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	4,000	4,000
ลูกหนี้อื่น	4	4	4
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	16	1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		499	728
รวมสินทรัพย์		1,632,142	1,650,657
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	4	15,950	19,953
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	871	1,103
รวมหนี้สิน		16,821	21,056
สินทรัพย์สุทธิ		1,615,321	1,629,601
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	7	1,962,191	1,982,791
ขาดทุนสะสม	8	(346,870)	(353,190)
สินทรัพย์สุทธิ		1,615,321	1,629,601
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		7.8413	7.9106
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด / ปี (ล้านหน่วย)		206	206

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่ลงทุนเข้า	31 มีนาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ) (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่ลงทุนเข้า	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม							
อาคารโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท							
เอ็กเซลคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์	26,424 ตารางเมตร	1,700,000			26,424 ตารางเมตร	1,700,000	
ที่ตั้ง 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี							
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร							
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์		56,000				56,000	
ค่าตอบแทนในการให้ค้ำมั่นในการต่อสัญญา		258,800				258,800	
รวมเงินลงทุน		2,014,800	1,571,000	100.00		2,014,800	1,574,000 100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
		วันที่ 31 มีนาคม	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	4	12,000	18,676
ดอกเบี้ยรับ	4	18	42
รวมรายได้		12,018	18,718
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	1,073	1,320
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	129	158
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	215	264
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร		1,281	584
รวมค่าใช้จ่าย		2,698	2,326
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		9,320	16,392
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	(3,000)	(1,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(3,000)	(1,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		6,320	15,392

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
		วันที่ 31 มีนาคม	
		2564	2563
	หมายเหตุ	(พันบาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		9,320	16,392
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(3,000)	(1,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		6,320	15,392
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10	-	(38,110)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(20,600)	-
การลดลงสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		(14,280)	(22,718)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		1,629,601	1,998,341
สินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด		1,615,321	1,975,623

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		
		วันที่ 31 มีนาคม		
		2564	2563	
หมายเหตุ		(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
	การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	6,320	15,392	
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน				
	รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	3,000	1,000	
	การลดลงในลูกหนี้ค่าเช่า	-	5,936	
	การลดลงในลูกหนี้อื่น	-	4	
	ดอกเบี้ยรับ	(18)	(42)	
	รับดอกเบี้ย	3	6	
	การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	229	223	
	การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(4,003)	(2,159)	
	การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(232)	3,911	
	เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,299	24,271	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10	-	(38,110)
	เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(20,600)	-
	เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(20,600)	(38,110)	
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(15,301)	(13,839)	
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	71,924	61,525	
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม	56,623	47,686	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
- 3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
- 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
- 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 7 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 8 ขาดทุนสะสม
- 9 ค่าใช้จ่าย
- 10 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
- 11 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

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

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการ เดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

งบการเงินระหว่างกาลนี้มีได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทุนรวมได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงเป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 และไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ การถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

(ข) การใช้วิจารณ์ การประมาณการและนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการใช้วิจารณ์และการประมาณการในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เว้นแต่ที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 และ 5

3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 กองทุนรวมได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยนำสถานการณ์ COVID-19 มาประกอบการประมาณการมูลค่ายุติธรรม โดยมีการประเมินครั้งล่าสุด เมื่อตุลาคม 2563 (ดูหมายเหตุข้อ 5) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

งวดสามเดือน
2564 2563
(พันบาท)

รายได้ค่าเช่า	12,000	18,676
ดอกเบี้ยรับ	18	42
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,073	1,320
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	129	158
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	215	264
ค่าประกันภัย	203	165

31 มีนาคม 31 ธันวาคม

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่

2564 2563
(พันบาท)

เงินฝากธนาคาร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	56,621	71,922
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2
รวม	<u>56,623</u>	<u>71,924</u>

ลูกหนี้ค่าเช่า

บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
--------------------------------	--------------	--------------

ลูกหนี้อื่น

บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	<u>2</u>	<u>2</u>
--------------------------------	----------	----------

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	<u>16</u>	<u>1</u>
--------------------------------	-----------	----------

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่		
		(พันบาท)

เจ้าหนี้อื่น

บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด

15,949	19,949
---------------	---------------

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

367	369
-----	-----

ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

73	74
----	----

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

44	44
----	----

รวม

484	487
------------	------------

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้เข้าถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ณ วันที่ทำสัญญา กองทุนรวมได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และบริษัท ดังกล่าวได้ให้คำมั่นว่าจะให้เช่าทรัพย์สินอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทุนได้ตกลงจ่ายเงินเพื่อเป็นการตอบแทนการให้คำมั่นในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ แก่กองทุนรวม เป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 164 ล้านบาทต่อปี สำหรับรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 อีกทั้งกองทุนรวมยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 30 กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
 - เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 60 กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท
- นอกจากนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 56 ล้านบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินการโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคลิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ 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) ค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,574,000	1,930,000
ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	(3,000)	(356,000)
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	<u>1,571,000</u>	<u>1,574,000</u>

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และถูกจัดลำดับมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมนั้นประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร โดยค่าเช่าผันแปรนั้นจะมีการแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่า ข้อมูลที่มีสาระสำคัญที่กองทุนนำมาใช้เพื่อประมาณรายได้ค่าเช่า เพื่อประกอบการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการเข้าพักเฉลี่ย 2564: 37.10%, 2565: 70.20%, 2566: 80.90%, 2567: 81.80%, 2568: 85.20%, ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป 90% (2563: 89% และเพิ่มขึ้นปีละ 1% จนคงที่ที่ 91% ต่อปี)
- อัตราค่าห้องเฉลี่ย 2564: 4,000 บาท, 2565: 4,175 บาท, 2566: 4,350 บาท, 2567: 4,525 บาท, 2568: 4,700 บาท และเพิ่มขึ้น 4% ต่อปี (2563: 4,700 บาท, 2564 และเพิ่มขึ้น 4% ต่อปี)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว 2564: 9.00% (2563: 9.00%)

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

และการวัดมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
 - อัตราค่าห้องเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
 - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ในการประเมินปัจจัยนำเข้าที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลพินิจอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงานถือเป็นหนึ่งในข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง โดยหากปัจจัยหนึ่งเปลี่ยนไปและให้ปัจจัยอื่นๆคงที่นั้นจะส่งผลต่อมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินตามจำนวนดังตารางที่จะแสดงข้างล่าง ผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณมีความอ่อนไหวมากขึ้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	31 มีนาคม 2564			
	เคลื่อนไหวร้อยละ 5		เคลื่อนไหวร้อยละ 10	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	1,674	1,467	1,778	1,368
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	1,659	1,480	1,749	1,392

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.5		เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1.0	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
			(ล้านบาท)	
อัตราคิดลดที่ปรับความเสี่ยงแล้ว	1,461	1,695	1,363	1,835

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทุนรวมมีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	31 มีนาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	จำนวนเงิน	ต่อปี	จำนวนเงิน	ต่อปี
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	56,621	0.100	71,922	0.100
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากกระแสรายวัน	2	-	2	-
รวม	56,623		71,924	

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

	31 มีนาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยลงทุนต้นงวด / ปี	206,000	1,982,791	206,000	1,982,791
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(20,600)	-	-
หน่วยลงทุนปลายงวด / ปี	206,000	1,962,191	206,000	1,982,791
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน				
หน่วยลงทุนต้นงวด / ปี	206,000	1,982,791	206,000	1,982,791
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(20,600)	-	-
หน่วยลงทุนปลายงวด / ปี	206,000	1,962,191	206,000	1,982,791

ณ วันที่ 2 มีนาคม 2564 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์มีมติให้ลดทุนครั้งที่ 4 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินในอัตรา 0.1 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวน 20,600,000 บาท โดยเป็นการลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.6252 บาทต่อหน่วย เป็น 9.5252 บาทต่อหน่วย และได้จ่ายเงินลดทุนให้ผู้ถือหน่วยในวันที่ 26 มีนาคม 2564

8 ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นงวด	(353,190)	15,550
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวด	6,320	15,392
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	-	(38,110)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	(346,870)	(7,168)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 ค่าใช้จ่าย

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

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	ในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ในอัตราร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

11 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กองทุนรวมประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทุนรวมมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนเดียว เนื่องจากกองทุนรวมดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

12 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

คณะกรรมการลงทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม มีมติเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 เห็นสมควรกำหนดให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 21 มิถุนายน 2564 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 บริษัทจัดการได้พิจารณาโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญแล้วเห็นว่าควรจะต้องมีการเจรจาเพิ่มเติมกับ บริษัท โกลด์เค้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เกี่ยวกับราคาเสนอซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมบริษัทจัดการจึงขอยกเลิกการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Record date) และเลื่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) ครั้งที่ 1/2564 เพื่อดำเนินการดังกล่าวข้างต้นให้เสร็จสิ้น เมื่อบริษัทจัดการมีข้อสรุปในการดำเนินการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและตลาดหลักทรัพย์ทราบต่อไป