

Annual Report

รายงานประจำปี 2566

ERWPF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรน



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

รายงานประจำปี 2566

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

Remark: Unitholders can download the 2023 annual report of Erawan Hotel Growth Property Fund (ERWPF) via the website of the Management Company. (<https://www.scbam.com/th/fund/property-fund>)



สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 9 เมษายน 2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) เศรษฐกิจไทยมีประมาณการโตที่ 1.9% สะท้อนการฟื้นตัวอย่างช้าๆหลังวิกฤต Covid 19 เศรษฐกิจไทยด้านการใช้จ่าย (Expenditure approach) ในช่วงท้ายปี 2566 ยังมีแรงหนุนสำคัญจากการขยายตัวของภาคเอกชนที่ดีต่อเนื่อง ตามความเชื่อมั่นผู้บริโภค จำนวนนักท่องเที่ยว และอัตราการว่างงานปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งการส่งออกสินค้าที่พลิกกลับมาขยายตัวได้ อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยมีแรงกดดันสำคัญจากการใช้จ่ายภาครัฐที่หดตัวสูงทั้งในด้านการบริโภคและการลงทุน โดยการลงทุนภาครัฐยังคงหดตัวสูง ตามการลดลงของการลงทุนรัฐบาลเนื่องจากความล่าช้าของการประกาศ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ หรือ GDP ในด้านการผลิต (Production approach) ภาคบริการขยายตัวดีขึ้น โดยเฉพาะบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การขายส่งและการขายปลีก ในขณะที่ภาคการก่อสร้างหดตัวสูงตามการลดลงของการก่อสร้างภาครัฐ และภาคเกษตรพลิกกลับมาหดตัวตามคาดการณ์เนื่องจากสภาพอากาศร้อนและแล้งที่เกิดขึ้นในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2566 ส่งผลให้ผลผลิตพันธุ์พืชหลายชนิดปรับตัวลดลง อีกทั้ง ภาคอุตสาหกรรมยังคงหดตัวต่อเนื่องตามการหดตัวของการผลิตเพื่อส่งออก

เศรษฐกิจโลกในปี 2567 EIC คาดการณ์ว่า มีแนวโน้มเติบโต 2.6% ใกล้เคียงปีก่อน โดยกิจกรรมภาคบริการขยายตัวดี ขณะที่กิจกรรมภาคการผลิตเริ่มกลับมาขยายตัวจากที่หดตัวปีก่อน กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ทั้งในภาพรวม ภาคบริการ และภาคการผลิต สะท้อนจากดัชนี PMI ด้านที่สะท้อนกิจกรรมเศรษฐกิจในภาคที่อยู่ในระดับสูงเกิน 50 สำหรับนโยบายการเงิน ธนาคารกลางกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก จะเริ่มปรับทิศทางการเงินนโยบายการเงินในช่วงกลางปี 2567 EIC ประเมินว่า ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ธนาคารกลางยุโรป (ECB) และธนาคารกลางอังกฤษ (BOE) จะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาส 2 ตามทิศทางเงินเฟ้อที่ปรับชะลอลง โดย Fed มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. คาดว่าจะลด 3 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Fed funds rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 5.5% สู่ระดับ 4.75% ECB มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. โดยคาดว่าจะลด 4 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Deposit rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 4% สู่ระดับ 3% BOE มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. โดยคาดว่าจะลด 4 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Bank rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 5.25% สู่ระดับ 4.25% ด้านธนาคารกลางญี่ปุ่นมีแนวโน้มจะยุตินโยบายอัตราดอกเบี้ยติดลบในไตรมาส 2 ขณะที่ธนาคารกลางจีนจะยังใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลायพียงเศรษฐกิจต่อเนื่อง ในระยะสั้นความกังวลห่วงโซ่อุปทานโลกหยุดชะงักจากปัญหาในบริเวณคลองสุเอซและคลองปานามาเริ่มลดลงบ้างในระยะยาวห่วงโซ่อุปทานโลกจะเปลี่ยนแปลงจากหลายปัจจัยเสี่ยง เช่น การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ประเทศต่าง ๆ ที่เข้าร่วมในห่วงโซ่อุปทานโลกต้องปรับตัวตาม สำหรับค่าจ้างแรงงานยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง



ในปีนั้น โดยคาดว่าจะยังอยู่สูงกว่าระดับก่อน COVID-19 ซึ่งจะช่วยหนุนการใช้จ่ายของผู้บริโภค และทำให้เงินเฟ้อลดลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2567 EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 เหลือ 2.7% (เดิมคาดการณ์ไว้ที่ 3%) แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยจะยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องได้ในปีนี้ จากแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจด้านอุปสงค์มีแนวโน้มที่กลับมาขยายตัวเร่งขึ้นในหลายองค์ประกอบ โดยเฉพาะการส่งออกและการลงทุนเอกชนแต่แรงส่งภาครัฐจะยังหดตัวต่อเนื่องในไตรมาสแรกของปีนี้ ตามความล่าช้าของการจัดทำ พ.ร.บ. งบประมาณปี 2567 ประกอบกับปัญหาสินค้าคงคลังสะสมสูงจากปีก่อนที่ยังไม่คลี่คลายได้เร็ว ส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตไทย โดยเฉพาะภาคการส่งออกไทยที่สูญเสียความสามารถในการแข่งขัน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ภาคอุตสาหกรรมไทยจะยังฟื้นช้าต่อเนื่อง สำหรับการท่องเที่ยวจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยมีแนวโน้มเร่งตัวสูงกว่าประมาณการ โดยเฉพาะจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวมฟื้นตัวดีขึ้น โดยนักท่องเที่ยวจีนและมาเลเซียยังเป็นนักท่องเที่ยวเป้าหมายหลัก อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวมีโอกาสต้อนรับ นักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลมากขึ้น ซึ่งจะสร้างรายได้ให้ประเทศเพิ่มขึ้นจากระยะเวลาพำนักรและการใช้จ่ายในปีนี้

การบริโภคภาคเอกชนยังได้รับแรงสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ฟื้นตัวและดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีทิศทางดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน (PCI) ในเดือน ม.ค. ทรงตัวจากเดือนก่อน (แบบปรับฤดูกาล) แม้การใช้จ่ายปรับตัวสูงขึ้นเกือบทุกหมวด หากหักการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติ พบว่าการใช้จ่ายของคนไทยยังทรงตัว แม้มีปัจจัยสนับสนุนชั่วคราวจากมาตรการลดค่าครองชีพ และมาตรการลดหย่อนภาษี Easy e-receipt โดยโครงการ Easy e-receipt ในช่วงต้นปี 2567 จะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายได้บ้าง การจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคจะสนับสนุนกำลังซื้อภาคครัวเรือนให้ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องได้ โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ปรับสูงขึ้นต่อเนื่องในเดือน ม.ค. จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและเยียวยาประชาชน เช่น มาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่าของนักท่องเที่ยวต่างชาติ มาตรการลดค่าครองชีพ โดยเฉพาะค่าไฟฟ้า ราคาน้ำมันดีเซลและเบนซิน รวมถึงรายได้เกษตรกรที่สูงขึ้น และการส่งออกไทยที่เริ่มฟื้นตัว การบริโภคภาคเอกชนในระยะข้างหน้าจะยังมีแรงกดดันจากกลุ่มครัวเรือนรายได้น้อย สะท้อนจาก SCB EIC Consumer Survey ที่พบว่า ครัวเรือนกลุ่มนี้กว่า 80% ออมเงินไม่พอใช้ได้ จึงมีกัณชนทางการเงินต่ำ

ในระยะสั้นการส่งออกของไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นในปี 2567 เนื่องจาก 1) การค้าโลกมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก 2) ภาคการผลิตโลกฟื้นตัว จะมีบทบาทต่อเศรษฐกิจและการค้าโลก มากขึ้น และ 3) ราคาสินค้าส่งออกยังคงอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตามภาคอุตสาหกรรมไทยยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับไประดับก่อนโควิดได้ในเกือบทุกสาขา สะท้อนจากดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมและอัตราใช้กำลังการผลิตที่ลดลงต่อเนื่อง ยกเว้นอุตสาหกรรมเครื่องจักรกล เคมีภัณฑ์ อิเล็กทรอนิกส์

สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ -0.8% ในเดือน ก.พ. จากมาตรการช่วยลดค่าพลังงาน EIC มองไทยยังไม่เผชิญภาวะเงินฝืด เงินเฟ้อจะเริ่มกลับเป็นบวกตั้งแต่เดือน พ.ค. เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือราคาพลังงานจะสิ้นสุด และเงิน

เพื่อยังมีความเสี่ยงด้านสูงจากความเสี่ยงห่วงโซ่ อุปทานโลกชะงักจากสถานการณ์ทะเลแดง สภาพอากาศเปลี่ยนแปลง รวมถึงนโยบายควบคุมการส่งออกของบางประเทศ เงินเพื่อทั่วไปในช่วงครึ่งปีหลังจะเร่งกลับเข้ากรอบได้ ในระยะยาวปัญหาเชิงโครงสร้างการผลิตที่รุนแรงขึ้นส่งผลให้ศักยภาพเศรษฐกิจไทยปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง EIC ประเมินการศักยภาพเศรษฐกิจไทยช่วงก่อนเกิดโควิด (ปี 2560 - 2562) อยู่ที่ 3.4% ขณะที่ศักยภาพเศรษฐกิจไทยในระยะยาวเติบโตต่ำลงเหลือ 2.7% สาเหตุหลักมาจากผลิตภาพการผลิต (Total factor productivity) ของไทยต่ำลงมากขึ้น และการผลิตยังผูกโยงกับห่วงโซ่อุปทานเก่า กอปรกับการที่เศรษฐกิจไทยเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจจีนและห่วงโซ่การผลิตจีนมากท่ามกลางกระแสภูมิรัฐศาสตร์โลก รวมถึงความสามารถของ ภาคการผลิตไทยในการปรับตัวกับห่วงโซ่การผลิตโลกใหม่และรูปแบบความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เปลี่ยนไปได้ช้า

เศรษฐกิจไทยระยะยาวเผชิญปัญหาเชิงโครงสร้างที่สะสมมานาน ทั้งจากปัจจัยกำลังแรงงานในสังคมสูงวัย ปัจจัยการสะสมทุนต่ำลง และปัจจัยผลิตภาพการผลิตหดตัวต่อเนื่อง โดยประเทศไทยกำลังเผชิญการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรครั้งใหญ่ เช่นเดียวกับหลายประเทศในโลกที่เข้าสู่สังคมสูงวัยเร็ว ในปี 2567 ประชากรไทยมีสัดส่วนผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 65 ปีราว 14% ของประชากรทั้งหมด และ UN คาดการณ์ว่า ในปี 2593 สัดส่วนนี้ จะเพิ่มเป็น 30% ของประชากรทั้งหมด กำลังแรงงานไทยในระยะยาวจะมีแนวโน้มลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ การสะสมทุนของไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงอย่างต่อเนื่อง สัดส่วนการลงทุนต่อ GDP ของไทยลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง จาก 50% ในปี 2539 เหลือประมาณ 24% ในช่วง 2 ทศวรรษหลังความสามารถในการดึงดูดเม็ดเงินลงทุนต่างชาติ (FDI) ของไทยต่ำลง เม็ดเงินต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของภูมิภาค ASEAN ถึง 50% ในปี 2565 สาเหตุที่ประสิทธิภาพการผลิตของไทยลดลง เช่น คุณภาพแรงงานไทยต่ำลง ผลิตภาพแรงงานไทยยังต่ำกว่าระดับก่อนโควิดเกือบทุกสาขาการผลิตและแรงงานไทย ทำงานนอกระบบในสัดส่วนสูงขึ้น รวมถึงกฎระเบียบภาครัฐจำนวนมากเป็นอุปสรรคในการทำธุรกิจ

ในส่วนของอัตราดอกเบี้ย EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะลดลงเหลือ 2% ภายในครึ่งปีแรก หลัง Recalibrate ปัจจัยเชิงโครงสร้างที่มีนัยต่อระดับอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมกับการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ในระยะยาว (Neutral rate) เพื่อรักษาบทบาทนโยบายการเงินที่เป็นกลางต่อเศรษฐกิจไว้เช่นเดิม โดยประเมินว่า Neutral rate ของไทยลดลงมาอยู่ที่ราว 2.1% การปรับลดดอกเบี้ยครั้งนี้จะมีผลช่วยบรรเทาภาระหนี้สูง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจและครัวเรือนเปราะบางที่อาจได้รับผลกระทบจากดอกเบี้ยขาขึ้นมากกว่ากลุ่มอื่นได้อีกทาง เงินบาทมีแนวโน้มแข็งค่าอยู่ในกรอบ 33.50-34.50 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปีจากการอ่อนค่าของดอลลาร์สหรัฐ ตามการลดดอกเบี้ยของ Fed และเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจนขึ้น มองไปข้างหน้า ประเทศไทยมีความท้าทายสำคัญจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตอุตสาหกรรม โดยการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมของไทยยังผูกโยงกับห่วงโซ่อุปทานเก่าอยู่มาก รวมถึง ความสามารถของภาคการผลิตไทยต่อการปรับตัวในห่วงโซ่การผลิตโลกใหม่และรูปแบบความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เปลี่ยนไปได้ช้า ทำให้การเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันของภาคส่งออกไทย ยังทำได้ค่อนข้างจำกัด ดังนั้น การปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมไทยให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน การยกระดับขีดความสามารถในการพัฒนาเทคโนโลยี และการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานให้ยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อให้สามารถเชื่อมโยงและเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของห่วงโซ่อุปทานโลกใหม่ จึงมีความจำเป็นอย่างเร่งด่วน



ภาพรวมตลาดด้านภาคการท่องเที่ยวในปี 2566 พุ่งตัวดีขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทย อยู่ที่จำนวน 28.51 ล้านคน จากการประกาศเปิดประเทศของจีนเมื่อต้นปี 2566 ที่ผ่านมา ประกอบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติอื่นๆ ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาใกล้เคียงช่วงก่อนโควิด-19 การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและการเติบโตของนักท่องเที่ยวไทย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง สะท้อนได้จากอัตราการเข้าพักและราคาที่พักเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นในหลายจังหวัดสำคัญ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเริ่มทยอยเปิดให้บริการของโรงแรมที่ปิดบริการชั่วคราวด้วยผลกระทบวิกฤตโควิด-19 รวมถึงโรงแรมใหม่ที่จะเตรียมเปิดให้บริการในปีนี้ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลต่อการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว ค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวยังอยู่ในระดับสูง และนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางออกไปท่องเที่ยวต่างประเทศในช่วงปลายปี แต่ด้วยความต้องการเดินทางของคนทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดโควิด-19 ได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนฯ ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนฯ ของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Outlook ไตรมาส 1/2024
- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Telecom Industry Outlook 2024-2027 (22 September 2023)
- SCB-EIC-Forum-2024-TourismHotel-Outlook- (Sep 2023)

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนรวมฯ เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน <http://www.sec.co.th> หรือ www.scbam.com



สารบัญ

ส่วนที่ 1	การดำเนินการกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท	1
1.	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	2
2.	ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท	8
3.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	10
3.1	วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม	10
3.2	ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	11
3.3	ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม	11
3.4	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	13
4.	ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	17
4.1	นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ	19
4.2	ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ	19
5.	ปัจจัยความเสี่ยง	20
6.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	30
7.	ข้อมูลสำคัญอื่น	30
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม	31
8.	หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก	32
8.1	ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์	32
8.2	รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนจดทะเบียน หรือลดมูลค่าหน่วยลงทุน	33
8.3	ข้อมูลผู้ถือหน่วย	34
8.4	การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม	35
9.	โครงสร้างการจัดการ	37
9.1	บริษัทจัดการ	37
9.2	ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	49
9.3	ผู้ดูแลผลประโยชน์	49
9.4	กรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	53
9.5	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	54
9.6	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	54
10.	การกำกับดูแลกองทุนรวม	55
10.1	นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม	55
10.2	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	55
10.3	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	58

10.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	58
10.5	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	59
10.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้เข้าทรัพย์สิน	59
10.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	59
10.8	ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	59
10.9	การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วย	60
10.10	การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย	60
10.11	ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	61
11.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	61
12.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	62
13.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	62
13.1	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	62
13.2	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	63
13.3	ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft commission)	63
ส่วนที่ 3	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	64
14.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	65
15.	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	69
15.1	การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	69
15.2	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	70
15.3	ความสามารถในการทำกำไร	70
15.4	ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน	71
15.5	ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	72
15.6	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท	72
15.7	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นลงทุน	73
15.8	สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน	73
15.9	ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking Statement)	73
15.10	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	74
16	ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	103
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	104
	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	105

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

ส่วนที่ 1 การดำเนินการกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม

ชื่อกองทุนรวม (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท		
ชื่อกองทุนรวม (อังกฤษ)	ERAWAN HOTEL GROWTH PROPERTY FUND		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ERWPF	ชื่อผู้จัดการกองทุนรวม	บลจ. ไทยพาณิชย์
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	26 มีนาคม 2556		

Market Cap	1,382.39 (ล้าน)	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	7.85 บาท	จำนวนหน่วย	176,100,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,495,859,260	NAV ต่อหน่วย	8.4943	ทุนจดทะเบียน	1,369,934,730, Par ต่อหน่วย 7.7793
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุนรวม	7 มีนาคม 2556	P/NAV	0.92	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	Freehold

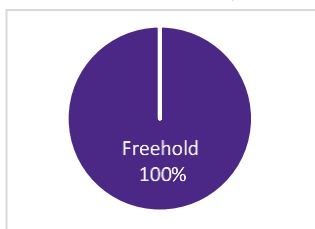
สัดส่วนการลงทุน

- ลงทุนตรง 100%
- กรวมสิทธิ์

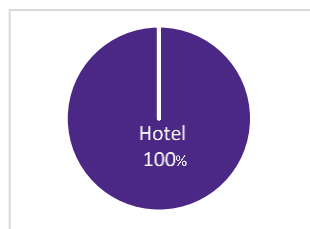
โครงสร้างเงินทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม	1,566,511,803	กำไรสะสม	182,383,395
หนี้สินรวม	70,652,543	สัดส่วนการกู้ยืม	-ไม่มี-
สินทรัพย์สุทธิ	1,495,859,260	Credit rating	N/A

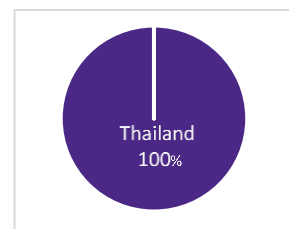
สัดส่วนการลงทุน



ประเภททรัพย์สิน



โครงสร้างรายได้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) โรงแรมไอบิส ปาตอง และ โรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง และอุปกรณ์ต่างๆ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567

ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	50,821,200	28.86%
บริษัท เอิราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	35,220,000	20.00%
นายวิวัฒน์ วงษ์เจริญสิน	14,370,000	8.16 %
นาย วีระชัย กิวดิเตชากร	6,943,300	3.94 %
น.ส. จินตนา กาญจนกำเนิด	4,494,600	2.55 %

Foreign Limit	49%
Current Foreign Holding	0.79%

[Signature]

นโยบายการจ่ายเงินปันผล
ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่าง
น้อยปีละ 1 ครั้ง จ่ายเงินปัน
ผลรายได้รวมไม่น้อยกว่า
ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่
ปรับปรุงแล้ว

รายละเอียด	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	0.2260	2.2319
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.3877	0.3398	0.3444	0.4126	0.1640	2.6207

ประมาณผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนรวมสำหรับงวด ตั้งแต่วันที่

1 มกราคม 2566

ถึง

31 ธันวาคม 2566

- กองทุนรวมไม่มีการระดมทุนในงวดปัจจุบัน จึงมิได้มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี-

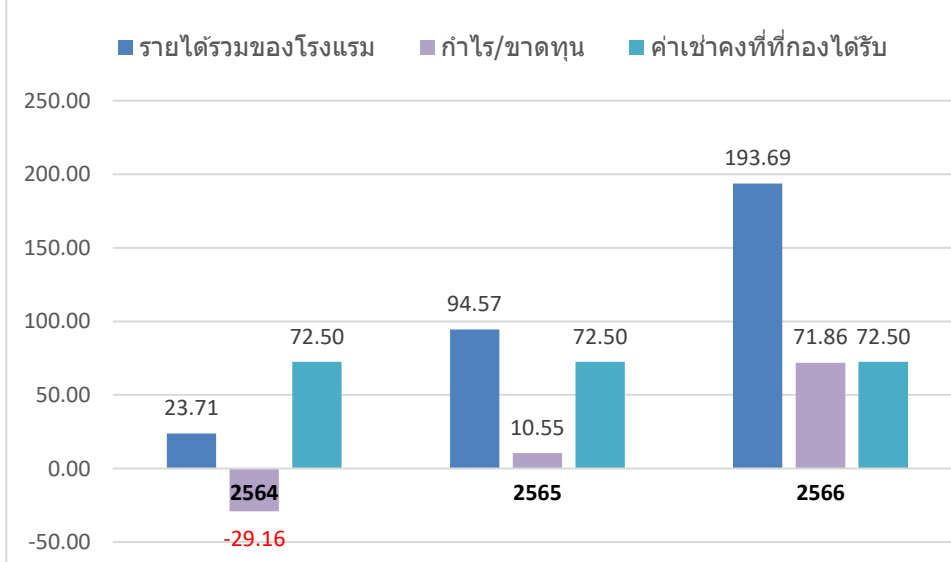
รายละเอียดผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม

ผู้เข้าทรัพย์สิน	บริษัทเอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เข้า	โรงแรมไอบิส ภูเก็ต ปาตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา
รายละเอียดค่าเช่า	ค่าเช่าที่บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยจะคำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผลการดำเนินงานของโรงแรม (Hotel Performance)

โรงแรมไอบิส พัทยา	2564	2565	2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	19%	56%	83%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (THB)	668	817	1,003
โรงแรมไอบิส ปาตอง	2564	2565	2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	10%	40%	86%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (THB)	589	877	1,091

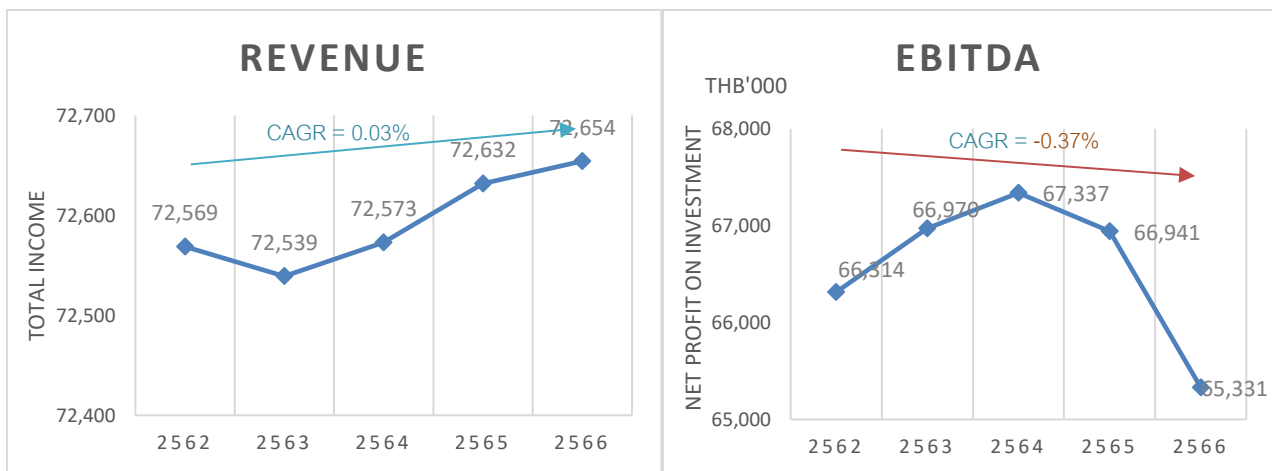
ผลประกอบการของโรงแรม



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2564	2565	2566	Q4/2566
Revenue ('000 THB)	72,500	72,500	72,500	18,125
Other Income ('000 THB)	73	132	154	46
Expenses ('000 THB)	5,236	5,691	7,322	3,072
EBITDA ('000 THB)	67,337	66,940	65,332	15,099
Net Profit ('000 THB)	47,380	142,997	182,383	44,134
EPU (THB/unit)	0.2691	0.8120	1.0357	0.2506
DPU (THB/unit)	-	-	0.2260	0.1365
Debt/NAV	-	-	-	-
Interest Cost (%)	-	-	-	-
Operating Cash Flow ('000 THB)	67,553	47,172	150,226	80,611
Investing Cash Flow ('000 THB)	-	-	-	-
Financing Cash Flow ('000 THB)	(48,656)	(68,697)	(78,100)	(78,100)
Net Cash Flow ('000 THB)	18,897	(21,525)	72,126	80,611
NAV ('000 THB)	1,317,275	1,391,576	1,495,859	1,495,859
NAV per Unit (THB)	7.4802	7.9021	8.4943	8.4943
P/NAV per Unit (THB)	0.5802	0.5239	0.9241	0.9241
Dividend Yield (%)	-	-	5.8%	5.8%
Market Cap (M. THB)	764	729	1,382	1,382
Closing Price (THB/unit)	4.34	4.14	7.85	7.85

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม



*CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุน ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 72.65 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจำนวน 72.50 ล้านบาท และรายได้อื่นๆจำนวน 0.15 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 7.32 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมต่างๆ 5.73 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.59 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 65.33 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 117.05 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากการสอบทานโดยผู้ประเมินอิสระ ทำให้ในรอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 182.38 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,495.86 ล้านบาท หรือเท่ากับ 8.4943 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

-ไม่มีเงื่อนไข-

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราเรียกเก็บที่แท้จริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	3,514,838	1.93%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	427,893	0.23%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	458,457	0.25%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,329,500	0.73%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพทรัพย์สิน	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,591,692	0.87%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	7,322,380	4.01%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

- 1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 1.2 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 1.3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- 1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ
- 1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- 1.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 2.1 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากความสามารถของผู้บริหารโรงแรม
- 2.2 ความเสี่ยงจากการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 2.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 2.6 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

- 3.1 ความเสี่ยงในการเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโรงแรมไอบิส พัทยา

4. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- 4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป
- 4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 4.4 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- 4.5 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.6 ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 4.7 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- 4.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

4. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

4.9	ความเสี่ยงด้านภาษี
4.10	ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
4.11	ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
4.12	ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
4.13	ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
4.14	14) ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900		
โทรศัพท์	0-2949-1500	URL	http://www.scbam.com

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140		
โทรศัพท์	0-2470-3201	URL	http://www.kasikornbank.com

2 ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 4 เมษายน 2556 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 4 เมษายน 2556)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.4000 บาท รวม 1,831,440,000 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.3788 บาท รวม 1,827,706,680 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.1796 บาท รวม 1,792,627,560 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 3	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.0096 บาท รวม 1,762,690,560 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 4	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.9270 บาท รวม 1,748,144,700 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 5	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.7940 บาท รวม 1,724,723,400 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 6	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6301 บาท รวม 1,695,860,610 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 7	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5448 บาท รวม 1,680,839,280 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 8	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4278 บาท รวม 1,660,235,580 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 9	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2528 บาท รวม 1,629,418,080 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 10	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.1705 บาท รวม 1,614,925,050 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 11	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0401 บาท รวม 1,591,961,610 บาท



หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 12	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8820 บาท รวม 1,564,120,200 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 13	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.7997 บาท รวม 1,549,627,170 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 14	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.7003 บาท รวม 1,532,122,830 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 15	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.6057 บาท รวม 1,515,463,770 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 16	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.5234 บาท รวม 1,500,970,740 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 17	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.3559 บาท รวม 1,471,473,990 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 18	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.2616 บาท รวม 1,454,867,760 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 19	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.1333 บาท รวม 1,432,274,130 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 20	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.9433 บาท รวม 1,398,815,130 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 21	หน่วยลงทุน 176,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.7793 บาท รวม 1,369,934,730 บาท

ประวัติความเป็นมาโดยสรุป กองทุนรวมได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2556 ตามหนังสือที่ก.ล.ต. 426/2556 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 22 มีนาคม 2556 ในราคาหน่วยละ 10.40 บาทและกองทุนได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรทเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2556 ตามหนังสือเลขที่ จท. 85/2556

ผู้ดูแลผลประโยชน์ ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหน่วยลงทุน ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าทรัพย์สิน บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด

วัตถุประสงค์การลงทุน เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/

หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2556 ดังต่อไปนี้

1. โรงแรมไอบิส ปาตอง เป็นโรงแรมชั้นประหยัด ตั้งอยู่ใจกลางหาดปาตอง จังหวัดภูเก็ต ตัวโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้นอยู่บนพื้นที่ 3 ไร่ 3 งาน และ 28.6 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 10,400 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ) และห้องพักจำนวน 260 ห้อง โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2551 กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ก่อนวันที่กองทุนรวมลงทุน
2. โรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัด ตั้งอยู่ใกล้ชายหาดพัทยาตัวโรงแรมประกอบด้วยอาคารสูง 7 ชั้น อยู่บนพื้นที่ 2 ไร่ 2 งาน และ 34.3 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 10,100 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ) และห้องพักจำนวน 254 ห้อง โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2551 กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("ERAWAN") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ก่อนวันที่กองทุนรวมลงทุน

3 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

3.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน คืนทุนจำนวน 0.3900 บาทต่อหน่วย ประกอบไปด้วยเงินปันผล จำนวน 0.2260 บาทต่อหน่วย และเงินลดทุนจำนวน 0.1640 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงิน	หมายเหตุ
วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	0.1640	02 มี.ย. 2566	ลดทุน
วันที่ 1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	0.0895	04 ก.ย. 2566	ปันผล
วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	0.1365	28 ก.พ. 2567	ปันผล

ทั้งนี้เนื่องจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกิน จากกรณีการรับรู้รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในไตรมาส 1 ปี 2566 ดังนั้น หากกองทุนรวมประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมจึงต้องดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ERAWAN”) ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุนรวม (ร้อยละ 20 ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567) โดยตามสัญญาตกลงกระทำการ ERAWAN ตกลงที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในการชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม มีหน้าที่นำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม โดยบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท

3.3 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม

3.3.1 รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

กองทุน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ ไฮเทล โกรท	1,566,511,803	1,495,859,260	8.4943

	โรงแรมไอบิส ปาดอง	โรงแรมไอบิส พัทยา
การใช้ประโยชน์	โรงแรมชั้นประหยัด	โรงแรมชั้นประหยัด
ที่ตั้ง	เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต 83120	เลขที่ 463/79 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมไอบิส ปาดอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมไอบิส พัทยา
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	1 เมษายน 2556	
ราคาที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก	1,830.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
ที่ดินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่ 521 ตั้งอยู่ที่ ต.ป่าตอง อ.กระบุรี จ.ภูเก็ต เนื้อที่ 3-3-28.6 ไร่	โฉนดที่ดินเลขที่ 174205 182494 19070 19071 19072 19073 และ 19074 ตั้งอยู่ที่ ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี เนื้อที่ 2-2-34.3 ไร่
พื้นที่ใช้สอยประมาณ (ตารางเมตร)	10,400 (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ)	10,100 (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ)
จำนวนห้องพัก	260 ห้อง (มีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้องสำหรับการใช้ภายใน)	254 ห้อง
อัตราการเข้าพัก(Occupancy Rate) เฉพาะของกองทุนรวม	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ร้อยละ 86 ⁽¹⁾ ในปี 2566	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ร้อยละ 83 ในปี 2566
ราคาประเมินล่าสุด	782 ล้านบาท	684 ล้านบาท
วันที่ประเมินราคา	31 ธันวาคม 2566	
วิธีการประเมินราคา	วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)	
ผู้ประเมินราคา	บริษัททีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	
ภาระผูกพัน	กองทุนรวมได้นำอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่ลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 1 เมษายน 2556 เพื่อให้ดำเนินกิจการโรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาครั้งแรก ⁽²⁾ กองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท	

	โรงแรมไอบิส ปาดอง	โรงแรมไอบิส พัทยา
	เมเนจเม้นท์ จำกัด แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือนสำหรับทรัพย์สินแต่ละแห่ง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิไม่ได้กระทำผิดสัญญานับนี้ในสาระสำคัญ ทั้งนี้ หากคู่สัญญาได้มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง คู่สัญญาที่มีสิทธิที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ข้างต้น ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2570 ทั้งนี้ ขั้นตอนการตัดสินใจเช่าทำสัญญาโดยกองทุนรวม หลังจากที่คู่สัญญาได้มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง จะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ณ เวลานั้น	

หมายเหตุ:

ฐานในการคำนวณอัตราเช่าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้อง สำหรับการใช้ภายใน ปัจจุบันกองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินครั้งที่ 3 สำหรับการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 แห่งเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ

3.3.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติม

3.3.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

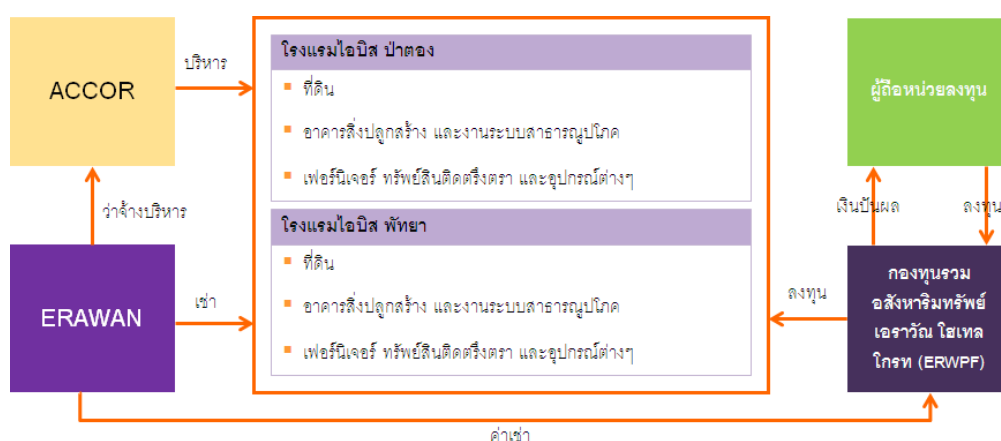
กองทุนรวมได้นำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท เอราวัณโกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ THE ERAWAN GROUP ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม และบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างให้แอดคอร์ตเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่อไป

กองทุนรวมนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี (ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรกมีระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559) โดยกองทุนรวมจะได้รับเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งจะคำนวณตามวิธีและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ตัวอย่างเช่น การยกเว้นค่าเช่าคงที่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ซึ่งเป็นรายละเอียดตามที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวม และสัญญาที่เกี่ยวข้องนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมนอกจากนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือนเพื่อให้สัญญาเช่าสิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิไม่ได้กระทำให้ผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ

โดยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน ครั้งที่ 3 สำหรับการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 แห่งเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ

ทั้งนี้ หากคู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง คู่สัญญาตกลงที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2570 โดยในส่วนของกองทุนรวม ให้บริหารจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจโดยรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

ค่าเช่าที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยจะคำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นรายเดือนดังนี้

เดือน	ค่าเช่าคงที่ (บาท)		
	สำหรับ โรงแรมไอบิส ปัตตอง	สำหรับ โรงแรมไอบิส พัทยา	รวม
มกราคม	6,401,000	3,656,000	10,057,000
กุมภาพันธ์	6,401,000	3,656,000	10,057,000
มีนาคม	6,401,000	3,656,000	10,057,000

เดือน	ค่าเช่าคงที่ (บาท)		
	สำหรับ โรงแรมไอบิส ปัตตอง	สำหรับ โรงแรมไอบิส พัทยา	รวม
เมษายน	1,432,000	2,223,000	3,655,000
พฤษภาคม	1,432,000	2,223,000	3,655,000
มิถุนายน	1,432,000	2,223,000	3,655,000
กรกฎาคม	838,000	1,473,000	2,311,000
สิงหาคม	838,000	1,473,000	2,311,000
กันยายน	838,000	1,473,000	2,311,000
ตุลาคม	4,245,000	3,898,000	8,143,000
พฤศจิกายน	4,246,000	3,898,000	8,144,000
ธันวาคม	4,246,000	3,898,000	8,144,000
รวมปีปฏิทิน	38,750,000	33,750,000	72,500,000

โดยอัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะมีผลบังคับตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า บริษัทจัดการจะใช้ความพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำกว่าเดิม

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าคงที่ของแต่ละเดือนจะต้องกระทำภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไป (ยกเว้นในกรณีที่กล่าวถึงในวรรคต่อไป) โดยในกรณีที่บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ภายในช่วงเวลาดังกล่าวได้เต็มจำนวนจะไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ โดยให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระดังกล่าวเป็นค่าเช่าคงที่ค้างชำระและให้บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชำระค่าเช่าคงที่ค้างชำระให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระซึ่งหากยังไม่สามารถชำระได้เต็มจำนวนภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมทุกไตรมาส โดยคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละไตรมาส} = [\text{ก} \times (\text{ข} - \text{ค} - \text{ง} - \text{จ})] - \text{ค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าพึงชำระนับแต่ต้นปีปฏิทินจนถึงวันสิ้นไตรมาสก่อนหน้า (Year-to-Date Variable Rent)}$$

โดยที่

- ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90.00
- ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ปาดอง นับแต่ต้นปีปฏิทิน (รายได้จากการเช่าห้องพักค่าบริการและรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) และ/หรือค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่ต้นปีปฏิทิน ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า
- ค = ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารโรงแรมนับแต่ต้นปีปฏิทินซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
 - (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน)
 - (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (ตามที่คุณเช่าเห็นสมควร) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)
- ง = ร้อยละ 4 ของรายได้รวมทั้งหมดนับแต่ต้นปีปฏิทิน (หรือร้อยละ 4 ของ ข) ซึ่งผู้เช่าสำรองไว้เพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E)
- จ = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่ต้นปีปฏิทิน

การคำนวณค่าเช่าดังสูตรข้างต้นจะอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในรอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายไตรมาสตามอัตราและวิธีการคำนวณจากสูตรข้างต้น โดยจะต้องชำระภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไปหลังจากสิ้นสุดแต่ละไตรมาส

ทั้งนี้ ในกรณีที่ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้จากสูตรข้างต้นมีค่าติดลบ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในงวดนั้นๆ และให้นำจำนวนติดลบดังกล่าวไปหักออกจากค่าเช่าที่จะต้องชำระในงวดถัดไป

ในการชำระค่าเช่าแปรผันในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าแปรผันของไตรมาสนั้นและไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม หากภายใน 45 วันหลังจากวันสิ้นไตรมาส ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าส่วนที่ชำระไม่ครบในสิ้นไตรมาสก่อนได้จะถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

ในรอบปีบัญชีใด ๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนแตกต่างไปจากค่าเช่าแปรผันรายปีซึ่งผู้เช่าควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามดังนี้

- (1) หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนมากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะชำระกองทุนรวมตกลงนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบก้นกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป หรือ
- (2) หากผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพิ่มเติม ให้ผู้เช่าชำระเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมพร้อมกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป

คู่สัญญาเข้าใจตรงกันว่าทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังเครื่องและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) ที่ระบุใน ง. ข้างต้นนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่าการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปหรือสาเหตุอื่นใด ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าเฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ยังเหลืออยู่

อนึ่ง หากผลประกอบการของทรัพย์สินในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงไปจนทำให้สัดส่วนของค่าเช่าคงที่ไม่เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่าทั้งหมด คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาปรับค่าเช่าคงที่ให้เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่าทั้งหมด

ข้อมูลเกี่ยวกับการรับประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม

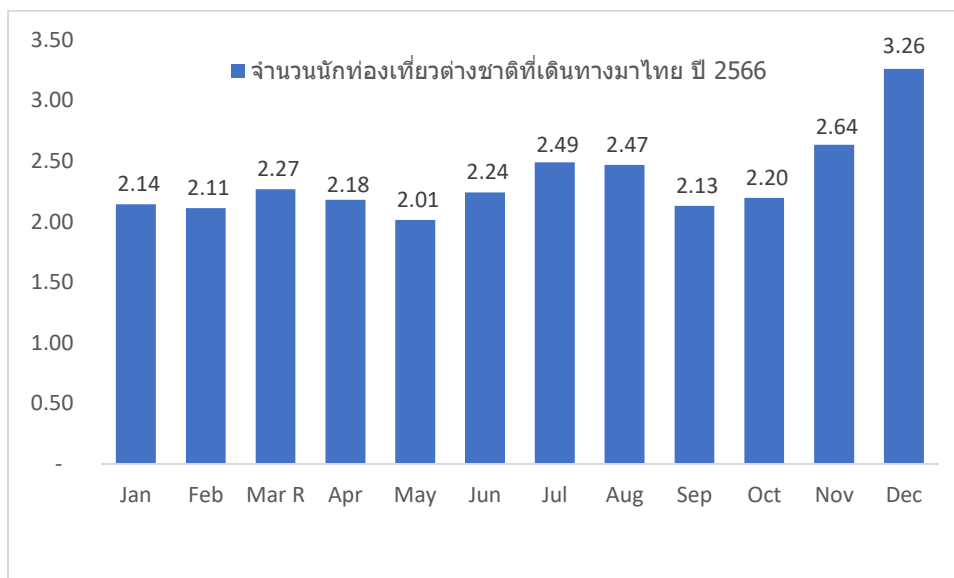
ไม่มีการรับประกันรายได้แก่กองทุนรวมในปี 2566 เนื่องจากครบระยะเวลาการรับประกันรายได้เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2560 (รวมระยะเวลารับประกันรายได้ 4 ปี)

4 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในปี 2566

สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวของไทยปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยเดือน มกราคม - ธันวาคม 2566 จำนวน 28.51 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 154.40 จากปีที่ผ่านมาที่มีจำนวน 11.07 ล้านคน โดยภาพรวมการท่องเที่ยวทั่วโลกปรับตัวดีขึ้น ซึ่งเป็นมาจากการเปิดประเทศเมื่อปลายปี 2564 เป็นต้นมาและภาครัฐผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทย หลังจากที่มีประชาชนส่วนใหญ่ในประเทศได้รับวัคซีนโรค COVID-19 แล้ว ถึงแม้ว่าประเทศไทยยังเผชิญหน้ากับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 เพียงแต่ไม่รุนแรงเท่ากับช่วงปีที่ผ่านมา อีกทั้งจำนวนประชาชนที่ได้รับการฉีดวัคซีนเข็มกระตุ้นเพิ่มขึ้น ผสมกับปรับตัวและรับมือที่จะอยู่ร่วมกับ COVID-19 ได้ดีขึ้น ทำให้ความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยวคลี่คลายลง และกล้าที่จะออกเดินทางท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย
เดือนมกราคม - ธันวาคม 2566



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 19 มกราคม 2567^ป)

ภาพรวมภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมของไทยในปี 2566 ที่ผ่านมา พื้นตัวได้ดีอย่างต่อเนื่อง จากนักท่องเที่ยวจีนที่มีแนวโน้มกลับมาท่องเที่ยวในไทยมากขึ้น ทั้งนี้ รัฐบาลได้ออกนโยบายฟรีวีซ่าเพื่อกระตุ้นนักท่องเที่ยวจีนมาเที่ยวไทยแล้วซึ่งครอบคลุมนักท่องเที่ยวต่างชาติสถานด้วย ประกอบกับนักท่องเที่ยวชาติอื่นพื้นตัวกลับมาใกล้เคียงกับช่วงปี 2562 แล้ว โดยนักท่องเที่ยวหลักที่เดินทางมาไทยยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากอาเซียนและยุโรป อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงด้านค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวที่ยังอยู่ในระดับสูงที่จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่ด้วยความต้องการเดินทางของคนทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะกลับมาอยู่ในระดับปี 2562 ได้ในช่วงปลายปี 2567 สำหรับนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มท่องเที่ยวในประเทศต่อเนื่องในปี 2567 จากภาวะเศรษฐกิจไทยที่เริ่มดีขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งจะส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวไทยมีการใช้จ่ายในการท่องเที่ยวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยกดดันสำคัญจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่จะออกเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศมากขึ้นต่อเนื่อง

ภาพรวมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมีการฟื้นตัวดีขึ้น ในปี 2566 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.33 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 46.33 คิดเป็นร้อยละ 23.00 การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและการเติบโตของนักท่องเที่ยวชาวไทย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง สะท้อนได้จากอัตราการเข้าพักและราคาที่พักเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นในหลายจังหวัดสำคัญ ซึ่งอัตราการเข้าพักมีการฟื้นตัวต่อเนื่องสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เร่งตัวขึ้น โดยเฉพาะ ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากการแข่งขันด้านราคาที่ยังมีอยู่และเน้นโปรโมชันเพื่อกระตุ้นการเข้าพักระยะยาวมากขึ้น ซึ่งการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีนในระยะแรกจะเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูงจึงทำให้โรงแรม 4-5 ดาวได้รับ อานิสงส์ก่อนหน้านั้นโรงแรม 2-3 ดาวเริ่มฟื้นตัวดีขึ้นจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวอาเซียนที่มีงบประมาณด้านการท่องเที่ยวที่ไม่สูงมากนัก

สถานการณ์ท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมจังหวัดภูเก็ตปี 2566

ภาพรวมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้นจากสถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศ ในปี 2566 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77.99 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 41.97 คิดเป็นร้อยละ +36.02 ธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตฟื้นตัวได้ค่อนข้างเห็นได้ชัดจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ อัตราการเข้าพักฟื้นตัวได้ดีจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวรัสเซียและนักท่องเที่ยวจีนแบบกรู๊ปทัวร์ ซึ่งจะส่งผลให้โรงแรม 2-3 ดาว และโรงแรม 4-5 ดาวเริ่มฟื้นตัวดีขึ้นกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 อย่างไรก็ดี ธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตยังต้อง เผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเริ่มทยอยเปิดให้บริการของ โรงแรมที่ปิดบริการชั่วคราวด้วยผลกระทบวิกฤตโควิด-19 รวมถึงโรงแรมใหม่ที่จะเตรียมเปิดให้บริการในปีนี้ แต่อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยมีแนวโน้ม ฟื้นตัวดีขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีการจองห้องพักล่วงหน้า

สถานการณ์การท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมของจังหวัดชลบุรี เมืองพัทยาปี 2566

ภาพรวมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในจังหวัดชลบุรีดีขึ้นจากการท่องเที่ยวที่กลับมาฟื้นตัว โดยในปี 2566 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78.22 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 51.44 คิดเป็นร้อยละ +26.78 ธุรกิจโรงแรมในพัทยาได้รับอานิสงส์การฟื้นตัวจากนักท่องเที่ยวไทยอย่างชัดเจน จากทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับกรุงเทพฯและปริมาณรถทำให้ใช้เวลาเดินทางไม่นาน และการกลับเข้ามาของนักท่องเที่ยวรัสเซีย อินเดียและจีน อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น โดยโรงแรม 4-5 ดาวจะฟื้นตัวได้เร็วกว่าจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อ

จากสถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศฟื้นตัวมีแนวโน้มทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยเพิ่มขึ้นกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 เริ่มมีการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจีนที่รัฐบาลจีนเริ่มเปิดประเทศให้ประชาชนออกท่องเที่ยวต่างแดนได้ และนักท่องเที่ยวรัสเซียที่เริ่มเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมีจุดหมายปลายทางเข้าพักที่พัทยามีแนวโน้มเข้าพักยาวนานขึ้นเพื่อต้องการหลีกเลี่ยงความตึงเครียดของสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน

รวมถึงภาครัฐมีการเปิดใช้ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา เป็นสนามบินเชิงพาณิชย์ของภาคตะวันออก ซึ่งสามารถสร้างโอกาสทางการท่องเที่ยวเมืองพัทยาเป็นอย่างดี รวมทั้งยังเป็นพื้นที่สำคัญของโครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ปัจจุบันมีเส้นทางบินทั้งในประเทศและต่างประเทศที่พร้อมให้บริการแก่นักท่องเที่ยว อาทิ มีการเปิดเที่ยวบินเพื่อรับนักท่องเที่ยวจีนแบบกรู๊ปทัวร์ และมีการเพิ่มสายการบินตรงจากประเทศต้นทางมายังสนามบินอู่ตะเภา นอกจากนี้ภาครัฐได้มีการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งคาดว่าเมืองพัทยาจะได้รับอานิสงส์ส่วนนี้จากนักท่องเที่ยวไทย

- ที่มา: - ข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี 2566 (ยอดสะสมเบื้องต้นเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2566ของเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 19 มกราคม 2567))
- สถิติการท่องเที่ยวรายจังหวัด เดือนมกราคม - ธันวาคม 2566 กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567)
- SCB-EIC-Forum-2024-TourismHotel-Outlook- (Sep 2023)

4.1 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

โรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นนำที่มุ่งเน้นการทำตลาดในกลุ่มลูกค้าระดับกลางซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพจากการเติบโตของกลุ่มชนชั้นกลางซึ่งนับเป็นกลุ่มหลักในการเดินทางท่องเที่ยว โดยมีการเติบโตทั้งจากฐานลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติที่เลือกใช้บริการของโรงแรมเป็นอันดับต้นๆ ในช่วงที่ผ่านมา เช่น รัสเซีย อินเดีย และจีน รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ส่วนใหญ่เลือกเข้าพักในโรงแรมระดับกลาง หรือชั้นประหยัดมากกว่าโรงแรมระดับบน ดังนั้นการลงทุนในโรงแรมทั้งสองจึงเป็นการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีจำนวนมากและมีศักยภาพในการเติบโต และในขณะเดียวกันมีความเสี่ยงต่อความผันผวนต่อสภาพเศรษฐกิจที่น้อยกว่าโรงแรมระดับอื่นๆ

4.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดภายใต้แบรนด์ไอบิสซึ่งถือเป็นหนึ่งในแบรนด์สำหรับโรงแรมชั้นประหยัดที่เป็นที่รู้จัก ทำให้โรงแรมทั้ง 2 แห่งสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านเครือข่ายการตลาด การประชาสัมพันธ์และระบบการจองห้องพักในระดับสากล และผ่านการให้บริการอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับอย่างดีในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงมาตรฐานและคุณภาพในการบริการที่ลูกค้าจะได้รับจากโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิสจะเป็นจุดขายสำคัญ

รายละเอียด	โรงแรมไอบิส ปาตอง	โรงแรมไอบิส พัทยา
จำนวนห้องพัก	260 ห้อง (มีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้อง สำหรับการใช้จ่ายใน)	254 ห้อง
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยปี 2566 (Occupancy Rate)	ร้อยละ 86 ¹	ร้อยละ 83

หมายเหตุ:(1) ฐานในการคำนวณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้อง สำหรับการใช้จ่ายใน

5 ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่มีทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สัญญาให้เช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทุนรวมชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนดในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างเพียงพอและ

เหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้เช่นความสูญเสียจากสงคราม (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยแต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้ร่วมรับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทุนรวม รายได้ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด มีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ชำระค่าเช่า หรือบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ยอมยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้จัดให้มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สิน เพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว อีกทั้งกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในกรณีที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ทำผิดสัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมาให้ผู้อื่นเช่าหรือขายทอดตลาดได้

นอกจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ กองทุนรวมมีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นหน้าที่ที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะไม่ให้กู้หรือให้สินเชื่อใดๆ แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่เป็นการให้กู้แก่ผู้ถือหุ้นหรือกองทุนรวมที่จะไม่กระทบกับความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะไม่เข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม เป็นต้น

หมายเหตุ:

1. การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในช่วง 4 ปี สิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2560

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าจะรับโอนหรือดำเนินกิจการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มี การต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทุนรวมจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทุนรวมจะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานค่อนข้างต่ำ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถกู้ยืมเงินได้มากกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

6) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้อำนาจและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ประกอบกิจการในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจาก ERAWAN ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และเป็นบริษัทแม่ของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในโรงแรม

อย่างไรก็ตาม โรงแรมต่างๆ ที่ ERAWAN เป็นเจ้าของนั้นมีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของแขกผู้มาพัก ลูกค้านี้จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลง

ตัวอย่างเช่น โรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยาและโรงแรมเมอร์เคียว พัทยา ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN และไม่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนรวม ก็ไม่ได้ก่อให้เกิดผลกระทบแก่กองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดที่มีค่าห้องพักเฉลี่ยที่ต่ำกว่าโรงแรมระดับกลาง เช่น โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยาและโรงแรมเมอร์เคียว พัทยา เป็นอย่างมาก ในขณะที่เดียวกัน หนึ่งในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนคือ โรงแรมไอบิส ปาตอง ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดเดียวกันกับโรงแรมไอบิส ภูเก็ต ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN และไม่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนรวม โดยแม้ว่าทั้งสองโรงแรมจะ

เป็นโรงแรมชั้นประหยัดภายใต้แบรนด์ไอบิสที่มีมาตรฐานการให้บริการเดียวกัน แต่โรงแรมทั้งสองแห่งตั้งอยู่คนละชายหาดที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างกัน โดยหาดป่าตองจะมีความคึกคักมากกว่าหาดกะตะ ดังนั้น กลุ่มลูกค้าของสองโรงแรมจึงแตกต่างกัน

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของ ERAWAN คือการพัฒนาและลงทุนในโรงแรม ในอนาคต ERAWAN อาจพัฒนาโรงแรมชั้นประหยัดและบริหารจัดการเอง หรือใช้แบรนด์โรงแรมชั้นประหยัดอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและ ERAWAN ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ ERAWAN ในสถานการณ์ดังกล่าว

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารโรงแรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

นับแต่ช่วงปลายปี 2556 บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเพื่อบริหารโรงแรมแบรนด์ไอบิสภายใต้สัญญาแฟรนไชส์กับแอดคอร์กรุ๊ป โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิตามสัญญาแฟรนไชส์ 20 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม และโดยปัจจุบันแอดคอร์กรุ๊ปยังได้เข้าทำสัญญาแบบแฟรนไชส์กับผู้ประกอบการรายอื่นที่อาจเป็นคู่แข่งทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

ทั้งนี้ โรงแรมที่แอดคอร์กรุ๊ปเข้าทำสัญญาแบบแฟรนไชส์นั้นมีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ที่ล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจใช้บริการของลูกค้า ดังนั้นลูกค้าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากความสามารถของผู้บริหารโรงแรม

ภายหลังจากระยะเวลาประกันรายได้สิ้นสุดลง ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนนั้น ปัจจุบันบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาแฟรนไชส์กับแอดคอร์กรุ๊ปเพื่อบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิส โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิตามสัญญาแฟรนไชส์ 20 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม โดยแอดคอร์กรุ๊ป มีหน้าที่ในการ ควบคุมการทำโรงแรมระบบแฟรนไชส์ สนับสนุนด้านการปฏิบัติการ ระบบสำรองห้องพัก การบริการและกิจกรรมต่างๆ ของโรงแรม รวมถึงการสนับสนุนด้านการตลาด ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของตามวิธีการดังกล่าวข้างต้นจึงส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม

นอกจากนี้ ภายใต้อายุระยะเวลาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด หากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาแฟรนไชส์กับแอดคอร์กรุ๊ปเพื่อบริหารโรงแรมต้องมีอันยกเลิกก่อนกำหนดเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง และบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด อาจไม่สามารถเข้าทำสัญญาแบบแฟรนไชส์กับบุคคลอื่นซึ่งสนับสนุนการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของแอดคอร์กรุ๊ป ย่อมอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงจากการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

3) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ภัยทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้เช่าหรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และซึ่งโดยปกติจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินการของกิจการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่ถูกปรับปรุง

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามหาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะมีการบำรุงรักษาสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี ดังนั้นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจึงได้รับการดูแลและปรับปรุงเป็นอย่างดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน และทางผู้เช่าทรัพย์สินมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมดจากการประกอบ

กิจการโรงแรมในทุกๆ ปี จึงช่วยลดระยะเวลาในการดำเนินการและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทั้งสองโรงแรมหากมีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ เนื่องจากมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี

6) ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในสายตาของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เป็นลูกค้ากลุ่มหลักของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอริปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

1) ความเสี่ยงในการเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโรงแรมไอบิส พัทยา

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยานั้นไม่ได้ติดกับทางสาธารณะ ในปัจจุบันการเข้าออกจากโรงแรมไอบิส พัทยา ผู้ถนนที่เป็นทางสาธารณะจะต้องกระทำผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่าง ERAWAN และกองทุนรวม ERAWAN จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา และผู้พักอาศัยบนที่ดินใช้ประโยชน์จากการจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้ โดยภาระจำยอมดังกล่าวจะไม่มีกำหนดเวลา

ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าในทางปฏิบัติ ERAWAN หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 จาก ERAWAN จะปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องที่กำหนดให้ ERAWAN ยอมให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา และผู้พักอาศัยบนที่ดินใช้ประโยชน์จากการจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้โดยไม่มีข้อโต้แย้ง ซึ่งหากเกิดกรณีโต้แย้งดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส พัทยา อย่างไรก็ดี เนื่องจากภาระจำยอมดังกล่าวเมื่อจดทะเบียนแล้วจะตกติดไปกับที่ดินและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ทุกทอด กองทุนรวมจึงสามารถใช้สิทธิฟ้องศาลเพื่อบังคับภาระจำยอมดังกล่าวได้

2) ภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา

เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ประโยชน์ทางภาระจำยอมที่กองทุนรวมจะได้รับตาม 1) ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะต้องดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดเวลา บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เพื่อให้ที่ดินของ ERAWAN จำนวน 3 แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ 174206 เลขที่ดิน 312 ที่ดินโฉนดเลขที่

178930 เลขที่ดิน 315 และที่ดินโฉนดเลขที่ 19094 เลขที่ดิน 17 ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมในการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เฉพาะส่วนของที่ดินที่กองทุนรวมและ ERAWAN ตกลงร่วมกัน เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส พัทยาน้อยที่สุด

ในการนี้ การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว และบริษัทจัดการเห็นว่าการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา เนื่องจาก ERAWAN ได้มีการให้ภาระจำยอมในส่วนของทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์แก่ที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นการตอบแทน และการให้ภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีผลกระทบในด้านลบอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปธุรกิจโรงแรมและตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีภาระละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม โดยราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวม มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าใน

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารทรัพย์สิน ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้เงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

12) ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ โดยอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากการระบาดหรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทย เท่านั้น

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

14) ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT หนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริหารจัดการเชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม

8. หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

8.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,831,440,000 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 1	1,827,706,680 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 2	1,792,627,560 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 3	1,762,690,560 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 4	1,748,144,700 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 5	1,724,723,400 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 6	1,695,860,610 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 7	1,680,839,280 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 8	1,660,235,580 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 9	1,629,418,080 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 10	1,614,925,050 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 11	1,591,961,610 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 12	1,564,120,200 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 13	1,549,627,170 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 14	1,532,122,830 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 15	1,515,463,770 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 16	1,500,970,740 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 17	1,471,473,990 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 18	1,454,867,760 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 19	1,432,274,130 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 20	1,398,815,130 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุน ครั้งที่ 21	1,369,934,730 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันจัดตั้งกองทุน	10.4000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 1	10.3788 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 2	10.1796 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 3	10.0096 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 4	9.9270 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 5	9.7940 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 6	9.6301 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 7	9.5448 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 8	9.4278 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 9	9.2528 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 10	9.1705 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 11	9.0401 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 12	8.8820 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 13	8.7997 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 14	8.7003 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 15	8.6057 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 16	8.5234 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 17	8.3559 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 18	8.2616 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 19	8.1333 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 20	7.9433 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 21	7.7793 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	176,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.4000 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	1,369,934,730 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	หน่วยละ 8.4943 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	หน่วยละ 7.9021 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	7.85 บาท
ราคาสูงสุดของปี	7.90 บาท
ราคาต่ำสุดของปี	4.12 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	1,382,385,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,495,859,260 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,391,576,215 บาท

8.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน หรือลดมูลค่าหน่วยลงทุน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน	วันเฉลี่ยจ่ายเงินคืน	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลดลง	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน
----------	-------------------	----------------------	---	------------------------------	---

			บาท ต่อหน่วย	ล้านบาท	บาท ต่อหน่วย	ล้านบาท	บาท ต่อหน่วย	ล้านบาท
1	8 พ.ย. 2559	24 พ.ย. 2559	10.4000	1,831.44	0.0212	3.73	10.3788	1,827.71
2	2 ก.พ. 2560	23 ก.พ. 2560	10.3788	1,827.71	0.1992	35.08	10.1796	1,792.63
3	5 พ.ค. 2560	24 พ.ค. 2560	10.1796	1,792.63	0.1700	29.94	10.0096	1,762.69
4	13 พ.ย. 2560	27 พ.ย. 2560	10.0096	1,762.69	0.0826	14.55	9.9270	1,748.14
5	15 ก.พ. 2561	2 มี.ค. 2561	9.9270	1,748.14	0.1330	23.42	9.7940	1,724.72
6	17 พ.ค. 2561	1 มิ.ย. 2561	9.7940	1,724.72	0.1639	28.86	9.6301	1,695.86
7	21 พ.ย. 2561	4 ธ.ค. 2561	9.6301	1,695.86	0.0853	15.02	9.5448	1,680.83
8	14 ก.พ. 2562	1 มี.ค. 2562	9.5448	1,680.83	0.1170	20.60	9.4278	1,660.23
9	21 พ.ค. 2562	4 มิ.ย. 2562	9.4278	1,660.23	0.1750	30.81	9.2528	1,629.41
10	20 พ.ย. 2562	4 ธ.ค. 2562	9.2528	1,629.41	0.0823	14.49	9.1705	1,614.92
11	14 ก.พ. 2563	3 มี.ค. 2563	9.1705	1,614.92	0.1304	22.96	9.0401	1,591.96
12	14 พ.ค. 2563	1 มิ.ย. 2563	9.0401	1,591.96	0.1581	27.84	8.8820	1,564.12
13	13 พ.ย. 2563	1 ธ.ค. 2563	8.8820	1,564.12	0.0823	14.49	8.7997	1,549.62
14	17 ก.พ. 2564	5 มี.ค. 2564	8.7997	1,549.62	0.0994	17.50	8.7003	1,532.12
15	14 พ.ค. 2564	4 มิ.ย. 2564	8.7003	1,532.12	0.0946	16.65	8.6057	1,515.46
16	15 พ.ย. 2564	3 ธ.ค. 2564	8.6057	1,515.46	0.0823	14.19	8.5234	1,500.97
17	14 ก.พ. 2565	4 มี.ค. 2565	8.5234	1,500.97	0.1675	29.49	8.3559	1,471.47
18	19 พ.ค. 2565	06 มิ.ย. 2565	8.3559	1,471.47	0.0943	16.60	8.2616	1,454.87
19	15 พ.ย. 2565	02 ธ.ค. 2565	8.2616	1,454.87	0.1283	22.60	8.1333	1,432.27
20	14 ก.พ. 2566	03 มี.ค. 2566	8.1333	1,432.27	0.1900	33.46	7.9433	1,398.82
21	17 พ.ค. 2566	02 มิ.ย. 2566	7.9433	1,398.82	0.1640	28.88	7.7793	1,369.93

การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายเงินสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทุนมีการรับรู้รายการการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง เนื่องจากการลดลงของราคาสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในงวดการดำเนินงาน

8.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

1. ผู้ถือหุ้นลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหุ้นลงทุนที่ถือหุ้นลงทุน ตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) วันที่ 1 มีนาคม 2567 ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	50,821,200	28.86
2	บริษัทดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	35,220,000	20.00
3	นายวิวัฒน์ วงษ์เจริญสิน	14,370,000	8.16

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
4	นายธีระชัย กิริติเตชากร	6,943,300	3.94
5	น.ส.จินตนา กาญจนกำเนิด	4,494,600	2.55
6	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,689,900	2.10
7	นายอุทิศ อึ้งชูศักดิ์	3,514,900	2.00
8	นายวิฑูรย์ ว่องกุศลกิจ	3,500,000	1.99
9	นายปรภากร นกหงษ์	3,059,000	1.74
10	นายสมเกียรติ เอื้อพงศ์กิติติกุล	1,972,000	1.12
11	นายจิระศักดิ์ บำรุงตระกูล	1,600,000	0.91
12	นายวีระพันธุ์ ธิปสุวรรณ	1,444,900	0.82
13	บริษัทสหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	1,364,500	0.77
14	นางพนิดา วงศ์หนองเตย	1,320,300	0.75
15	นายพลวัฒน์ กลีบคง	1,291,100	0.73
16	นายสุนทร ว่องกุศลกิจ	1,180,300	0.67
17	บริษัทอาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	1,142,000	0.65
18	กองทุนเปิดวรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	1,085,900	0.62
19	นางอัมพร กาญจนกำเนิด	1,073,800	0.61
20	นายพิเชษฐ์ ศรีวัฒนางูร	940,000	0.53

2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	50,821,200	28.86
2	บริษัท เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	35,220,000	20.00

3. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

8.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

8.4.1 ประวัติการจ่ายเงินปันผลและจ่ายคืนทุนย้อนหลัง

การจ่ายปันผล

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	1 เม.ย. - 30 ก.ย.2556	0.1182	15 พ.ย. 2556
2	1 ต.ค. - 31 ธ.ค.2556	0.3204	17 ก.พ. 2557
3	1 ม.ค. - 31 มี.ค.2557	0.2004	22 พ.ค. 2557
4	1 เม.ย. - 30 ก.ย. 2557	0.0852	26 พ.ย. 2557
5	1 ต.ค. - 31 ธ.ค.2557	0.3072	20 ก.พ. 2558
6	1 ม.ค. - 31 มี.ค.2558	0.1599	25 พ.ค. 2558
7	1 เม.ย. - 30 ก.ย. 2558	0.0871	23 พ.ย. 2558
8	1 ต.ค. - 31 ธ.ค.2558	0.3132	23 ก.พ. 2559
9	1 ม.ค. - 31 มี.ค.2559	0.2033	24พ.ค. 2559
10	1 เม.ย. - 30ก.ย.2559	0.0630	24พ.ย. 2559
11	1 ต.ค. - 31 ธ.ค.2559	0.1480	23 ก.พ. 2560
12	1 เม.ย. - 30 มิ.ย.2566	0.0895	04 ก.ย. 2566
13	1 ก.ค. - 31 ธ.ค.2566	0.1365	28 ก.พ. 2567
	รวม	2.2319	

การจ่ายเงินคืนทุน

ครั้งที่	วันที่ปิดสมุดทะเบียน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินคืนทุน
1	11 พ.ย. 2559	0.0212	24 พ.ย. 2559
2	7 ก.พ. 2560	0.1992	23 ก.พ. 2560
3	11 พ.ค. 2560	0.1700	24 พ.ค. 2560
4	13 พ.ย. 2560	0.0826	27 พ.ย. 2560
5	15 ก.พ. 2561	0.1330	2 มี.ค. 2561
6	17 พ.ค. 2561	0.1639	1 มิ.ย. 2561
7	21 พ.ย. 2561	0.0853	4 ธ.ค. 2561
8	14 ก.พ. 2562	0.1170	1 มี.ค. 2562
9	21 พ.ค. 2562	0.1750	4 มิ.ย. 2562
10	20 พ.ย. 2562	0.0823	4 ธ.ค. 2562
11	14 ก.พ. 2563	0.1304	3 มี.ค. 2563
12	14 พ.ค. 2563	0.1581	1 มิ.ย. 2563
13	13 พ.ย. 2563	0.0823	1 ธ.ค. 2563
14	17 ก.พ. 2564	0.0994	5 มี.ค. 2564
15	14 พ.ค. 2564	0.0946	04 มิ.ย. 2564
16	15 พ.ย. 2564	0.0823	03 ธ.ค. 2564
17	14 ก.พ. 2565	0.1675	04 มี.ค. 2565
18	19 พ.ค. 2565	0.0943	06 มิ.ย. 2565
19	15 พ.ย. 2565	0.1283	02 ธ.ค. 2565
20	14 ก.พ. 2566	0.1900	03 มี.ค. 2566
21	17 พ.ค. 2566	0.1640	02 มิ.ย. 2566
	รวม	2.6207	

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

9.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

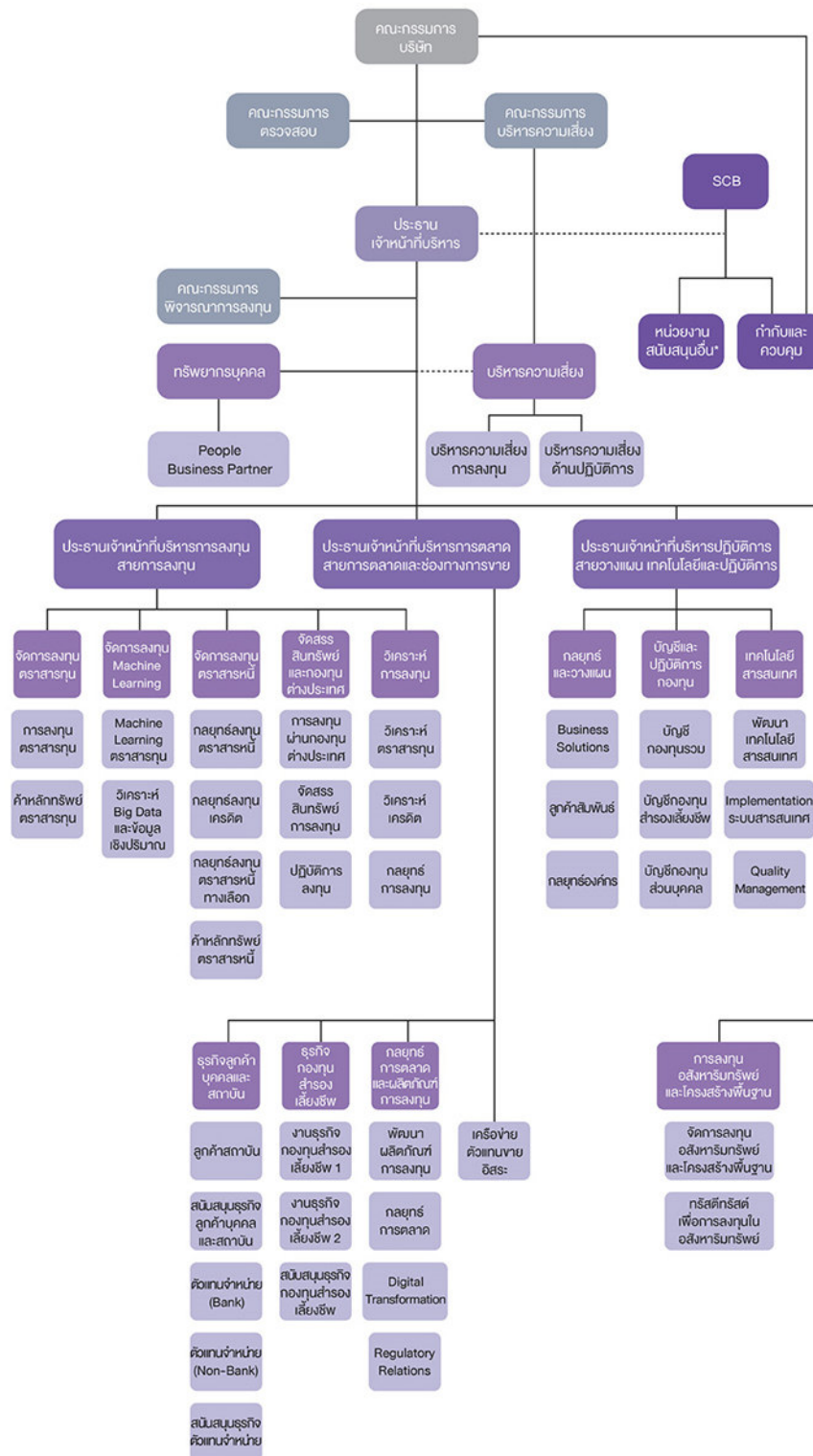
เลขทะเบียนบริษัท 0105535048398

โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	http://www.scbam.com

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทจัดการซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 99.99) ไม่ส่งผลต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทจัดการแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทจัดการมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเปิดเสรีได้เด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้นโครงสร้างองค์กร

โครงสร้างบริษัทจัดการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



สาย
กลุ่ม
ฝ่าย

*รวม บัญชีการเงิน, เทคโนโลยีสารสนเทศ, ทรัพยากรบุคคล, อำนวยการกลาง
สื่อสารองค์กร, เลขานุการคณะกรรมการ และกฎหมาย

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทจัดการข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอน และระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง หน่วยงานสายกำกับกฎเกณฑ์ธุรกิจหลักทรัพย์ กำกับและควบคุม (Securities Regulation Division, Compliance Function) และหน่วยงานพัฒนาตรวจสอบและบริษัทในเครือ สายตรวจสอบ (Audit Development and Subsidiaries, Audit Function) ซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการ และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการของบริษัทจัดการ เพื่อป้องกันการทุจริตหรือความบกพร่องในหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นางกิตติยา ไตชนะเกษม	ประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2) นางสาวลิณี วังตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3) ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6) นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ
7) นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช	กรรมการ

รายชื่อคณะผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นางปิ่นสุตา ภูวิภาดาธรรมณ์	Chief Operations Officer สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ
3) นางนันทมนัส เปี่ยมทิพย์มนัส	Chief Investment Officer สายการลงทุน และรักษาการ ผู้บริหารกลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน
4) นางสาวพินแก้ว ทราญแก้ว	Chief Marketing Officer สายการตลาดและช่องทางการขาย และรักษาการ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย
5) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม	Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
6) นางสาวคุณากร จิรากรสกุล	Executive Director กลุ่มเทคโนโลยีสารสนเทศ
7) นางสาวนภารัตน์ กาญจนสมวงศ์	Executive Director กลุ่มทรัพยากรบุคคล
8) นายสมพงษ์ หิรัญจรโรจน์	Executive Director กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน
9) ดร.พูนศักดิ์ โล่ห์สุนทร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุน Machine Learning
10) นางสาวศุภรัตน์ อารีย์วงศ์	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์การตลาดและผลิตภัณฑ์การลงทุน
11) นางสาวอรอุมา ชีพเป็นสุข	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน
12) นางสาวอรวิ อุดมพาณิชย์	Executive Director กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
13) นายวโรฤทธิ์ จีระชน	Executive Director กลุ่มวิเคราะห์การลงทุน
14) นายปราโมทย์ เล้าสมบุญณ์	Executive Director กลุ่มบริหารความเสี่ยง
15) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้

- | | |
|-------------------------------|---|
| 16) นายภคสุนาท จิตมั่นชัยธรรม | Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ |
| 17) นางสาวกตัญญู คุ้มความดี | Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- 1) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม
- 2) นางสาวพริษา วรณศิริ
- 3) นายอนุพลย์ ทององอาจ
- 4) นางสาวสิริยา ศรีเกษมวงศ์
- 5) นายกษิตเดช สิริวิโรจน์สกุล

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- 1) นางสาวมยุรา ถิ่นนาสาร*
- 2) นางสาวนภาพรณ ลาภวรกิจชัย*
- 3) นางธรวดาริ อิศรางกูร ณ อยุธยา
- 4) นางสาววัชรวิภา สติพรอำนวย
- 5) นายเอกสิทธิ์ กระแสเคียร
- 6) นางสาวพัชรภรณ์ โอภาสขจรเดช*
- 7) นางสาวกัลยดา ณ พัทลุง
- 8) นางสาวกมลรัตน์ ตั้งธนะวัฒน์*
- 9) นายพีรวิทย์ ลิ้มเดชาพันธ์
- 10) นายชานน อารยสมบุญ
- 11) นายอดิภัทร์ กัมมพัฒน์
- 12) นายวรุณ บุญรำลึกถนอม

หมายเหตุ: *ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

สามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่

<http://www.scbam.com>

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวม

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 อย่างเคร่งครัด



- (2) จัดให้มีข้อมูลผู้ลงทุนระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อมูลผู้ลงทุน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อมูลผู้ลงทุนและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อมูลผู้ลงทุนหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อมูลผู้ลงทุนและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/หรือ ดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม

- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน
- (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่งภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม
- (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใด ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

9.2 ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-257-4588
โทรสาร	0-257-4577

รายชื่อกรรมการบริษัทผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1) นายเกษมา บุญยุคปต์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นางอารดา ว่องกุศลกิจ | กรรมการ |
| 3) นางสาววรรณ อิงคตานุวัฒน์ | กรรมการ |
| 4) นายนวรัตน์ ธรรมสุวรรณ | กรรมการ |
| 5) นายยูเชฟ อิล คัมรี | กรรมการ |
| 6) นางสาวตติยา ทวีกุล | กรรมการ |

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล) ชั้น 19 เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์	0-2470-3201
โทรสาร	0-2470-1996-7

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
------	------------------------------

ที่อยู่ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล) ชั้น 19
เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์ 0-2470-3200-1
โทรสาร 0-2470-1996-7

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของ
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	106,660,000	14.06
2	STATE STREET EUROPE LIMITED	218,990,545	9.24
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	123,834,945	5.23
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON	79,057,884	3.34
5	สำนักงานประกันสังคม	67,159,400	2.83
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	46,023,556	1.94
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A) NOMINEES LIMITED	34,150,130	1.44
8	สหกรณ์ออมทรัพย์การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย จำกัด	29,142,800	1.23
9	SE ASIA (TYPE B) NOMINEES LLC	27,906,660	1.18
10	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	26,835,600	1.13
11	HSBC BANK PLC - SAUDI CENTRAL BANK SECURITIES ACCOUNT A	25,188,753	1.06
12	HSBC BANK PLC-PRUDENTIAL ASSURANCE COMPANY LIMITED	22,654,300	0.96
13	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	22,563,300	0.95
14	บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20,542,400	0.87
15	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	20,207,983	0.85
16	GERLACH & CO.-ORBIS SICAV EMERGING MARKETS EQUITY FUND	17,250,985	0.73
17	HSBC BANK PLC FIRST SENTIER INVESTORS GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FSSA ASIAN EQUITY PLUS FUND	15,717,500	0.66
18	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	15,357,700	0.65
19	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-NT0 SEC LENDING THAILAND CLIENTS ACCOUNT	12,747,883	0.54
20	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	12,600,000	0.53

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำงานกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
 ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารหนี้ก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบตราสารหนี้จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพของตราสารหนี้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบแล้วถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าของตราสารหนี้หรือมูลค่าสิทธิการเช่าของตราสารหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายตราสารหนี้ และ/หรือสิทธิการเช่าของตราสารหนี้ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับ

จากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้า ที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที
- (ฌ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลง

9.4 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท มีจำนวน 2 ท่านดังนี้

1. กรรมการในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่

นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัย

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

2. กรรมการผู้มีส่วนได้เสียที่บริษัทจัดการกำหนดและได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด จำนวน 1 ท่าน ได้แก่

นางสาววรรณ อิงคตานวัฒน์

รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ ขาย เข้าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) กำหนดวิธีการและรูปแบบของการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม รวมถึงการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการประมูล ตามนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลัง
- (3) พิจารณาเปลี่ยนแปลงกำไรขั้นต่ำจากการจำหน่ายที่คิดเป็นอัตรารายปี (Annualized Capital Gain) ที่เป็นเงื่อนไขในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลัง
- (4) พิจารณาแนวทางการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลัง
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลัง
- (6) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลัง

9.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ เลขที่ 1 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ 0-2677-2000
 โทรสาร 0-2677-2222

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 สายงานปฏิบัติการธุรกิจหลักทรัพย์
 ที่อยู่ ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ อาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 15 ฟังปี
 เหนือ เลขที่ 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ 0-2928-2324-9
 โทรสาร 0-2128-4625

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อ บริษัท ทีโอพี แวลูเอชั่น จำกัด
 ที่อยู่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว
 กรุงเทพมหานคร 10230
 โทรศัพท์ 0-2105-4781

ที่ปรึกษากองทุน

ไม่มี

9.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2556 บริษัทจัดการ คณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนไม่ถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับใด ๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดังนี้ <https://market.sec.or.th/public/ldisc/th/Enforce/Recent>

10 การกำกับดูแลกองทุนรวม

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออก โดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้ง

คณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของบริหารจัดการอีกด้วย

โดยทางบริหารจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

10.2 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน โดยบริหารจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย | ประธานกรรมการ |
| 2) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม | กรรมการ |
| 3) นางสาวพริ้งญา วรรณศรี | กรรมการ |
| 4) นายณนพลย์ ทององอาจ | กรรมการ |

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
3. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติและไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
7. พิจารณานุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่มีการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

กำหนดการประชุมของคณะกรรมการการลงทุน

ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นผู้เรียกประชุม เมื่อมีเรื่องที่ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการ โดยปกติมีกำหนดให้จัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม จำนวนครั้งในการประชุมจะมีความถี่มากขึ้นหรือน้อยลง ขึ้นอยู่กับจำนวนเรื่องที่จะให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติหรือรับทราบ

องค์ประชุม

การประชุมจะถือว่าครบองค์ประชุมต่อเมื่อมีการกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุม โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อตามที่ปรากฏในข้อ 10.2 ทั้งนี้ ต้องมีประธานกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วย หากประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ต้องมีรองประธานกรรมการเข้าร่วมประชุม

มติของที่ประชุม

- ในการพิจารณาออกเสียงลงมติในเรื่องใดๆ ให้ถือคะแนนข้างมากเป็นมติของที่ประชุม

- ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ถือคะแนนเสียงของประธานในที่ประชุมเป็นเสียงชี้ขาดเพื่อเป็นมติของที่ประชุม

ประธานที่ประชุม

ประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม เว้นแต่ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทนประธานกรรมการ **โดยในปี 2566 มีการประชุม คณะกรรมการลงทุน สรุปได้ดังนี้**

ครั้งที่	รายละเอียดวาระการประชุม	ผลสรุป/ มติ
1	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 4/2565	อนุมัติจ่ายเงินลดทุนตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว
2	พิจารณาอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวงยลงทุนประจำปี 2566	อนุมัติดำเนินการ เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
3	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินลดทุน ของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 1/2566 และงบประมาณประจำปี 2566	อนุมัติจ่ายเงินลดทุนตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว และอนุมัติ งบประมาณประจำปี 2566 ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้
4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผล ของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 2/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว
5	พิจารณาหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมจาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และพิจารณาอนุมัติดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้สนใจซื้อทุกรายยื่นราคาเสนอซื้อ	อนุมัติการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้สนใจซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม และแจ้งดำเนินการจัดประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6	รายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 3/2566	รับทราบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 3/2566
7	รายงานความคืบหน้าการเปิดประมูลซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม และพิจารณาของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อเบื้องต้น (Initial Offer) จากผู้ยื่นประมูล	รับทราบความคืบหน้าการเปิดประมูลซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม และอนุมัติให้ส่งหนังสือแจ้งผู้ยื่นของประมูลเบื้องต้น (Initial Offer) ที่ได้รับเลือก เพื่อเชิญชวนให้ยื่นของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) และเข้าเจรจาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

ครั้งที่	รายละเอียดวาระการประชุม	ผลสรุป/ มติ
8	รายงานความคืบหน้าการเปิดประมูลซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม และพิจารณาของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) จากผู้ยื่นประมูล	รับทราบความคืบหน้าการเปิดประมูลซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม และพิจารณาของประมูลราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) โดยให้นำข้อเสนอจากราคาเสนอซื้อสุดท้ายและเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ไปพิจารณา

10.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้ออกข้อปฏิบัติเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน (Staff Dealing Policy) และมีการกำชับให้พนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และมีการกำหนดบทลงโทษอย่างรุนแรง และเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีการละเมิดข้อปฏิบัตินี้

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการลวงของของบริหารจัดการพนักงาน และกองทุนประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนภายใต้การบริหาร เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

10.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการ ทั้งยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

- 1) ประสิทธิภาพ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นคู่สัญญาในการเข้าธุรกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนรวม
- 2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
- 3) โอกาสในการจัดหารายได้
- 4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
- 5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสภาวะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

10.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมไม่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน เช่น การที่ผู้เช่าทรัพย์สินจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปเช่าช่วง นำส่งรายงานผลการดำเนินงาน (Management Account) รายเดือนให้แก่กองทุนรวม นำส่งงบการเงินรายปีที่ได้รับการตรวจสอบให้แก่กองทุนรวม ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แต่ละปี เป็นต้น

10.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

10.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 3.51 ล้านบาท

10.9 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

1. บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

2. บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน สถานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวม และเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

10.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่งแล้วแต่กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำได้โดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว

จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ
- ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมี ความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

สิทธิในการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

10.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 0.42 ล้านบาท

11 ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2566 ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

1. การดำเนินการให้มีการป้องกันการปล่อยน้ำเสียลงสู่พื้นที่สาธารณะ

12 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- (1) เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (2) เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

- (1) แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน
- (2) แนวป้องกันชั้นที่ 2 ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง ซึ่งดูแลและควบคุมความเสี่ยง และแนะนำหน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุน ในการนำเครื่องมือบริหารความเสี่ยงมาใช้ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- (3) แนวป้องกันชั้นที่ 3 ได้แก่ หน่วยงานบริหารงานตรวจสอบ ซึ่งจะให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัท ว่าบริษัทมีสภาพแวดล้อมในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

13 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับที่	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	บริษัทจัดการ
2	การรับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม และ บริการเงินฝากกับทางธนาคาร	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดโดยถือหุ้นของบริษัทจัดการเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการ	- นายทะเบียนกองทุนรวม - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

13.2 รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับที่	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์

13.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมให้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft commission)

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณไฮเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าสินทรัพย์	1,566,511,803	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	1,495,859,260	บาท
จำนวนหน่วย	176,100,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	8.4943	บาท

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	31 ธันวาคม	
	2566	2565
	(บาท)	
รวมสินทรัพย์รวม	1,566,511,803	1,392,365,912
รวมหนี้สินรวม	70,652,543	789,697
สินทรัพย์สุทธิ	1,495,859,260	1,391,576,215
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,369,934,730	1,432,274,130
กำไร (ขาดทุน) สะสม	125,924,530	(40,697,915)
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 8.4943 บาทต่อหน่วย ในปี 2566 และ 7.9021 บาทต่อหน่วย ในปี 2565 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 176,100,000 หน่วย)	1,495,859,260	1,391,576,215
หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต		

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	31 ธันวาคม	
	2566	2565
	(บาท)	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	72,500,000	72,500,000
รายได้ดอกเบี้ย	134,224	131,877
รายได้อื่น	20,000	-
รวมรายได้	72,654,224	72,631,877
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,514,838	3,284,704
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	427,893	399,877
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	458,457	428,440
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,329,500	411,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,591,692	1,167,180
รวมค่าใช้จ่าย	7,322,380	5,691,201
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65,331,844	66,940,676
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(352,292)	(295,058)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	117,403,843	76,351,927
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	117,051,551	76,056,869
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	182,383,395	142,997,545

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2566			
	พื้นที่	ราคาทุน(บาท)	ราคายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
1. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 174205 182494 19070 19071 19072 19073 และ 19074				
ที่ตั้ง : ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี				
อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค	2-2-34.3 ไร่	831,730,000		
เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ		21,267,510		
ค่าใช้จ่ายในการได้มา		15,061		
		853,012,571	684,000,000	46.50
2. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 521				
อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค	3-3-28.6 ไร่	956,000,000		
เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ		17,256,949		
ค่าใช้จ่ายในการได้มา		10,103		
		973,267,052	782,000,000	53.16
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,826,279,623	1,466,000,000	99.66
เงินลงทุนในหลักทรัพย์**		4,989,351	4,989,196	0.34
รวมเงินลงทุน		1,831,268,974	1,470,989,196	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

** เป็นราคาทุนตัดจำหน่าย

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2565			
	พื้นที่	ราคาทุน(บาท)	ราคายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
1. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 174205 182494 19070 19071 19072 19073 และ 19074				
ที่ตั้ง : ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี				
อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค	2-2-34.3 ไร่	831,730,000		
เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ		21,407,073		
ค่าใช้จ่ายในการได้มา		15,061		
		853,152,134	602,000,000	43.97
2. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 521				
อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค	3-3-28.6 ไร่	956,000,000		
เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ		17,521,384		
ค่าใช้จ่ายในการได้มา		10,103		
		973,531,487	747,000,000	54.57
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,826,683,621	1,349,000,000	98.54
เงินลงทุนในหลักทรัพย์**		19,986,546	19,986,546	1.46
รวมเงินลงทุน		1,846,670,167	1,368,986,546	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



อัตราส่วนที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	1,495,859,260	1,391,576,215
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	0.51	0.43
อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	5.10	5.45
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	1,425,123,486	1,331,475,227
อัตราส่วนของกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	4.58	5.03

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

15. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

15.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 72.65 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจำนวน 72.50 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 0.15 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 7.32 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมต่างๆ 5.73 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.59 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 65.33 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 117.05 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากการสอบทานโดยผู้ประเมินอิสระ ทำให้ในรอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 182.38 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,495.86 ล้านบาท หรือเท่ากับ 8.4943 บาทต่อหน่วย

โดยจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน มีมติจ่ายเงินปันผลและคืนทุนจำนวน 0.3900 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจ่ายเงินปันผลและคืนทุน

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566
1. อัตราการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ประจำปี 2566	
1.1 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม	ลดทุน 0.1640 บาท/หน่วย
1.2 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน – 30 มิถุนายน	ปันผล 0.0895 บาท/หน่วย
1.3 ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม	ปันผล 0.1365 บาท/หน่วย
2. รวมเป็นการจ่ายเงินปันผลและลดทุน ทั้งสิ้น	0.3900 บาท/หน่วย
3. รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ	68,679,000 บาท

15.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมของไทยในปี 2566 ที่ผ่านมามีการฟื้นตัวดีขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่คลี่คลาย นักท่องเที่ยวจีนที่มีแนวโน้มกลับมาท่องเที่ยวในไทยมากขึ้น ประกอบกับนักท่องเที่ยวชาติอื่นฟื้นตัวกลับมาใกล้เคียงกับช่วงปี 2019 แล้ว ทั้งนี้ผลประกอบการของทรัพย์สินของกองทุนรวมทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิสพัทยา ยังได้รับผลกระทบต่อเนื่อง จากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากธุรกิจโรงแรมที่ทยอยเปิดให้บริการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวหลังปิดบริการชั่วคราวบางส่วน และโรงแรมใหม่ที่เตรียมเปิดให้บริการ ส่งผลให้ราคาห้องพักเฉลี่ยยังไม่สูงนัก เห็นได้จากผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้ง 2 แห่งในปี 2566 มีกำไรจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม แต่กำไรที่ได้นั้นยังไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ให้กับกองทุนรวม ผู้เช่าจึงยังต้องจ่ายส่วนที่ขาดเพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอต่อค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวเริ่มกลับมาฟื้นตัวหลังจากการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้ผลประกอบการของโรงแรมดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยมีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยตลอดปี 2566 ของทั้งโรงแรมไอบิส ปาตองร้อยละ 86 และโรงแรมไอบิส พัทยา ร้อยละ 83 ในส่วนของรายได้ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมไอบิส ปาตอง 1,091 จำนวน บาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 24 และโรงแรมไอบิส พัทยา จำนวน 1,003 บาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 23 อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้รับค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าตามสัญญาเช่า แต่ไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจากการดำเนินงานของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อให้เช่าที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2568) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 2 ครั้ง โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 60 วันล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยครั้งที่ 1 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 2 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าแต่ละแห่ง โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ตามสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ผู้เช่าไม่มีเงื่อนไขในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หากคู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 1 ครั้ง คู่สัญญามีสิทธิที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ข้างต้นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2570 ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

15.3 ความสามารถในการทำกำไร

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อผลประกอบการของทรัพย์สินของกองทุนรวมทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิสพัทยา จากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากธุรกิจโรงแรมที่ทยอยเปิดให้บริการเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวหลังปิดบริการชั่วคราวบางส่วน และโรงแรมใหม่ที่เตรียมเปิดให้บริการ ส่งผลให้ราคาห้องพักเฉลี่ยยังไม่สูงนัก เห็นได้จากผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้ง 2 แห่งในปี 2566 ที่ผ่านมามีกำไรจากการดำเนินงานกิจการโรงแรม แต่กำไรที่ได้นั้นยังไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ให้กับกองทุนรวม ผู้เช่าจึงยังต้องจ่ายส่วนที่ขาดเพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอต่อค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวเริ่มกลับมาฟื้นตัวหลังจากการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้ผลประกอบการของโรงแรมดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยมีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยตลอดปี 2566 ของทั้งโรงแรมไอบิส ปาตองร้อยละ 86 และโรงแรมไอบิส พัทยา ร้อยละ 83 ในส่วนของรายได้ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมไอบิส ปาตอง 1,091 จำนวน บาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 24 และโรงแรมไอบิส พัทยา จำนวน 1,003 บาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ร้อยละ 23 อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้รับค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าตามสัญญาเช่า แต่ยังคงไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจากการดำเนินงานของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง

ตารางสรุปภาพรวมทางการเงินของธุรกิจโรงแรม เปรียบเทียบระหว่างปี 2566 และ 2565

	โรงแรมไอบิส ปาดอง		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	โรงแรมไอบิส พัทยา		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565		2566	2565	
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 86 ⁽¹⁾	ร้อยละ 40 ⁽¹⁾	46%	ร้อยละ 83	ร้อยละ 56	27%
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate (บาท))	1,091	877	24%	1,003	817	23%
รายได้รวม (ล้านบาท)	104.40	42.24	147%	89.29	52.33	71%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	61.31	36.85	66%	60.50	47.17	28%
กำไร(ขาดทุน)จากกิจการ โรงแรม (ล้านบาท)	43.08	5.39	700%	28.78	5.16	458%
ค่าเช่าคงที่	38.75		0%	33.75		0%

หมายเหตุ:(1) ฐานในการคำนวณอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้อง สำหรับการเข้าพักใน

15.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

กองทุนรวม มีการว่าจ้างผู้ประเมิน เพื่อสอบทาน/ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนทั้งหมด โดยผู้ประเมินได้ทำการเข้าสำรวจทรัพย์สินในโครงการโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ปาดอง รวมถึงการศึกษาข้อมูลสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนและสัญญาการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม เพื่อประกอบการตัดสินใจตัดสินใจให้สอดคล้องสถานการณ์ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและมีความใกล้เคียงกับโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมมากที่สุด ตัวอย่างเช่น รายได้จากค่าเช่าคงที่ และรายได้จากค่าเช่าแปรผันตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นวันที่ล่าสุดที่กองทุนรวมได้จัดจ้างบริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ให้เป็นผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 2 โครงการ โดยมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินเป็นดังตารางด้านล่าง อย่างไรก็ตามในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะได้รับจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งถัดไป อาจมีการปรับเปลี่ยน หรือปรับลดลงได้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้ประเมินในอนาคต

ตารางแสดงมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

	โรงแรมไอบิส ปาดอง		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	โรงแรมไอบิส พัทยา		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565		2566	2565	
มูลค่าที่ได้จากการประเมิน/สอบทาน*	782 ล้านบาท	747 ล้านบาท	5	684 ล้านบาท	602 ล้านบาท	14
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	-	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	-

หมายเหตุ: *มูลค่าที่ได้จากการประเมิน/สอบทานได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในลักษณะการให้เช่าเหมาและการได้รับค่าเช่าแบบรายเดือนตามที่สัญญาเช่าระบุ

15.5 ข้อมูลเกี่ยวกับการกักเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกักเงินของกองทุนรวม

15.6 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹	จำนวนเงินที่เก็บจริง (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ²		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.23	3.52
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.03	0.43
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	0.03	0.46
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.09	1.33
○ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.11	1.59
○ ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เข้าพื้นที่	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี

	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ¹	จำนวนเงินที่เก็บจริง (ล้านบาท)
○ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี
รวมค่าใช้จ่าย	0.49	7.32

หมายเหตุ:

1. คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,495,859,260 บาท
2. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

15.7 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

-ไม่มี-

15.8 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน:

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิเป็น 1,495.86 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 1,391.58 ล้านบาท) หรือเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 7.49 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมอันเกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure):

ผู้เช่าทรัพย์สินได้สำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) เป็นประจำทุกปีและการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) เป็นหน้าที่และกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าทรัพย์สิน ทำให้กองทุนรวมไม่มีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

15.9 บัญชีหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking Statement)

-ไม่มี-

15.10 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดง การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุป นโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การ เปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนว ปฏิบัติการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุน รวม ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพ บัญชี (ประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยธรรมอื่น ๆ ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการ สอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ ตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการ ตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่าชุดกรรมสิทธิ์ มูลค่าชุดกรรมสิทธิ์ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่าชุดกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม ข้าพเจ้าใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดย KPMG ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการ วัตถุประสงค์และข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าชุดกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการ วัตถุประสงค์และข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าชุดกรรมสิทธิ์ โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือ ไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือธุรกรรมรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามความวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดที่อาจมีผลต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มีผลกระทบที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ชนารัตน์ จันทร์หา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 9052

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

15 กุมภาพันธ์ 2567

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าผู้คิดรวมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5, 15	4,989,196	19,986,546
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าผู้คิดรวม	6, 15	1,466,000,000	1,349,000,000
เงินฝากธนาคาร	4, 8, 11	87,360,020	15,233,904
ลูกหนี้ค่าเช่า	4, 11	8,144,000	8,144,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	18,587	1,462
รวมสินทรัพย์		1,566,511,803	1,392,365,912
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	652,543	789,697
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	11	70,000,000	-
รวมหนี้สิน		70,652,543	789,697
สินทรัพย์สุทธิ		1,495,859,260	1,391,576,215
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	7	1,369,934,730	1,432,274,130
กำไร (ขาดทุน) สะสม	9	125,924,530	(40,697,915)
สินทรัพย์สุทธิ		1,495,859,260	1,391,576,215
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.4943	7.9021
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (พันหน่วย)		176,100	176,100

(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)

Executive Director

(นายสมพงษ์ ธีระยุทธโรจน์)

Executive Director

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOONCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล ภูเก็ต
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การ จัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	รายละเอียด	พื้นที่	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
			ราคาทุน	ราคาสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	ราคาสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
			(บาท)		(ร้อยละ)	(บาท)		(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
1. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 174205 182494 19070 19071 19072 19073 และ 19074	ที่ดิน : ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการได้มา	2-2-34.3 ไร่	831,730,000			831,730,000		
			21,267,510			21,407,073		
			15,061			15,061		
			853,012,571	684,000,000	46.50	853,152,134	682,000,000	43.97
2. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 521	ที่ดิน : ตำบลป่าตอง อำเภอทราฟี่ จังหวัดภูเก็ต อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการได้มา	3-3-28.6 ไร่	956,000,000			956,000,000		
			17,256,949			17,521,384		
			10,103			10,103		
			973,267,052	782,000,000	53.16	973,531,487	747,000,000	54.57
			1,826,279,623	1,466,000,000	99.66	1,826,683,621	1,349,000,000	98.54
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
			รวมบาท	ราคาทุน	ราคาสุทธิรวม *	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	ราคาสุทธิรวม *
				(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)		(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	CB23209A	9 ก.พ. 2566	-	-	-	19,986,546	**	19,986,546
	CB34208B	8 ก.พ. 2567	4,989,351	**	4,989,196	0.34	-	-
			4,989,351	4,989,196	0.34	19,986,546	19,986,546	1.46
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์								
			1,831,268,974	1,470,989,196	100.00	1,846,670,167	1,368,986,546	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

** เป็นราคาทุนคิดจำหน่าย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	11	72,500,000	72,500,000
รายได้ดอกเบี้ย	11	134,224	131,877
รายได้อื่น	11	20,000	-
รวมรายได้		72,654,224	72,631,877
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	3,514,838	3,284,704
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10, 11	427,893	399,877
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	458,457	428,440
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,329,500	411,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,591,692	1,167,180
รวมค่าใช้จ่าย		7,322,380	5,691,201
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		65,331,844	66,940,676
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(352,292)	(295,058)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวม			
ของเงินลงทุน	6	117,403,843	76,351,927
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		117,051,551	76,056,869
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		182,383,395	142,997,545

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม

หมายเหตุ 2566 2565
(บาท)

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน
ในระหว่างปี

กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65,331,844	66,940,676
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	117,051,551	76,056,869
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	182,383,395	142,997,545

การลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7 (62,339,400)	(68,696,610)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12 (15,760,950)	-

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,391,576,215	1,317,275,280
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,495,859,260	1,391,576,215

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

หมายเหตุ 2566 2565
(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 182,383,395 142,997,545

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก

การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิ ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน (117,403,843) (76,351,927)

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 352,292 295,058

ส่วนเกิน (ค่า) มูลค่าตราสารหนี้ค้ำประกัน (28,230) 43,308

ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (4,974,575) (95,029,854)

เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 20,000,000 75,000,000

เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 51,706 56,869

ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (17,125) 695

สินทรัพย์อื่นลดลง - 49,142

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง) (137,154) 111,121

เงินมัดจำรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 70,000,000 -

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 150,226,466 47,171,957

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การลดมูลค่าหน่วยลงทุน 7 (62,339,400) (68,696,610)

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 12 (15,760,950) -

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน (78,100,350) (68,696,610)

เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ 72,126,116 (21,524,653)

เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม 15,233,904 36,758,557

เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 8 87,360,020 15,233,904

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าชดเชยผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าชดเชย
7	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
8	เงินฝากธนาคาร
9	กำไร (ขาดทุน) สะสม
10	ค่าใช้จ่าย
11	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
12	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
15	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่าชดเชยของเงินลงทุน
16	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออก โดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการกองทุนรวมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2556 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 1,369.94 ล้านบาท (แบ่งเป็น 176.1 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 7.7793 บาท) กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ โรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และมีบริษัท เอราวัณ โฮเทล กิรท เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม และว่าจ้างให้แอคคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ สำนักงานประกันสังคม (ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 29) และบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 20) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทุนรวมใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่น่าเสนอตั้งต่อไปนี้ ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทุนรวมเป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทุนรวมคัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือโอนในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทุนรวมมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กอท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าได้รูปแบบครบถ้วนล่าสุด กองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้ค้างชำระ

ลูกหนี้ค้างชำระมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทุนรวมประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการ โดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเข้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ต่างๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทุนรวมคัดรายการลูกหนี้สัญญาเข้าตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4

รายได้ค่าเช่ารับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่า

(จ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทุนรวมสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การวัดมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทุนรวม ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่าสุทธิของสินทรัพย์หรือหนี้สินจะถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือ โดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทุนรวมรับรู้การ โอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทุนรวมวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่าสุทธิของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่าสุทธิของผลตอบแทนที่ให้หรือ ได้รับ หากกองทุนรวมพิจารณาว่ามูลค่าสุทธิของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าสุทธิรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่าสุทธิ ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่าสุทธิที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่าสุทธิอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่าสุทธิจะมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ค) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทุนรวมจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทุนรวมพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินกู้ สัญญาไม่เช่าเงินกู้ ซึ่งดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุนรวมรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าจึงรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่า

(ก) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำประกันเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ข) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกองทุนรวมมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ

(ง) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทุนรวม หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ฝ่ายบริหารกองทุนรวมได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค้างชำระ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทุนรวมได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้า อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกหนี้ซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาเพียงรายเดียว อย่างไรก็ตามคู่สัญญาเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันและมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่ได้รับรู้ในระดับต่ำ

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค้างชำระ

	31 ธันวาคม	
	2566	2565
ลูกหนี้ค้างชำระ	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,144	8,144
รวม	8,144	8,144
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	8,144	8,144

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กอรัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ			
	มีอัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน	อัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	รวม
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เงินฝากธนาคาร	87,360	-	-	87,360
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
เงินฝากธนาคาร	15,234	-	-	15,234

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	19,987
เพิ่มขึ้น	4,974
จำหน่าย	(20,000)
ส่วนค่ามูลค่าตราสารหนี้ค้ำประกัน	28
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	<u>4,989</u>

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,349,000	1,273,000
จำหน่าย	(404)	(352)
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	117,404	76,352
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,466,000</u>	<u>1,349,000</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2566 2565

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า	72,500	72,500
---------------	--------	--------

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง และได้รวมถึงผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์แล้ว ความรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในวันที่ 18 มกราคม 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ย
ป่าตอง: ตัวเฉลี่ย 0.3% ต่อปี, พัทยา: ตัวเฉลี่ย 0.5% ต่อปี
(2565: ป่าตอง: ตัวเฉลี่ย 4.4% ต่อปี,
พัทยา: ตัวเฉลี่ย 2.9% ต่อปี)
- อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าห้องเฉลี่ย
ป่าตอง: ตัวเฉลี่ย 4.0% ต่อปี, พัทยา: ตัวเฉลี่ย 3.82% ต่อปี
(2565: ป่าตอง: ตัวเฉลี่ย 6.6% ต่อปี,
พัทยา: ตัวเฉลี่ย 5% ต่อปี)
- อัตราผลตอบแทน 6% (2565: 6%)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว 8.50% - 9.50%
ตัวเฉลี่ย 9% (2565: ตัวเฉลี่ย 9%)

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้
ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่าสุทธิธรรม

มูลค่าสุทธิธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง)
หาก

- อัตราการเข้าพัก เพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราค่าห้องเฉลี่ย เพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราผลตอบแทนลดลง (เพิ่มขึ้น)
- อัตราดอกเบี้ยคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว
ลดลง (เพิ่มขึ้น)

ในฐานะผู้ให้เช่า

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อให้เช่าที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 2 ครั้ง โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 60 วันล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยครั้งที่ 1 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 2 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าแต่ละแห่ง เพื่อให้สัญญาเช่าสิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้ให้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ครบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิไม่ได้กระทำผิดสัญญาฉบับนี้ในสาระสำคัญ โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ตามสัญญา ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ผู้เช่าไม่มีเงื่อนไขในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หากคู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 1 ครั้ง คู่สัญญาจะมีสิทธิที่จะเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ข้างต้นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2570 ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	72,500	72,500
ปีที่ 2	72,500	72,500
ปีที่ 3	72,500	72,500
ปีที่ 4	72,500	72,500
ปีที่ 5	42,292	72,500
หลังจากปีที่ 5	-	42,292
รวม	<u>332,292</u>	<u>404,792</u>

7 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

	2566			2565		
	มูลค่าหน่วย	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่าหน่วย	จำนวน	จำนวนเงิน
	ลงทุน	หน่วย		ลงทุน	หน่วย	
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)		(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนจดทะเบียน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	8.1333	176,100	1,432,274	8.5234	176,100	1,500,971
การลดทุนจดทะเบียน	(0.3540)	-	(62,339)	(0.3901)	-	(68,697)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7.7793	<u>176,100</u>	<u>1,369,935</u>	8.1333	<u>176,100</u>	<u>1,432,274</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	8.1333	176,100	1,432,274	8.5234	176,100	1,500,971
การลดมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.3540)	-	(62,339)	(0.3901)	-	(68,697)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7.7793	<u>176,100</u>	<u>1,369,935</u>	8.1333	<u>176,100</u>	<u>1,432,274</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการ โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1640 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 7.9433 บาทต่อหน่วย เป็น 7.7793 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 28.88 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 2 มิถุนายน 2566 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1900 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 8.1333 บาทต่อหน่วย เป็น 7.9433 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 33.46 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 3 มีนาคม 2566 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2566 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1283 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 8.2616 บาทต่อหน่วย เป็น 8.1333 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.59 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 2 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศผลมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0943 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 8.3559 บาทต่อหน่วย เป็น 8.2616 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 16.61 ล้านบาท เงินลงทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 6 มิถุนายน 2565 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินลงทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 มูลค่าลงทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2565 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศผลมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1675 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 8.5234 บาทต่อหน่วย เป็น 8.3559 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 29.50 ล้านบาท เงินลงทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 4 มีนาคม 2565 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินลงทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2565 มูลค่าลงทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 เป็นต้นไป

8 เงินฝากธนาคาร

	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	87,360	0.675	15,234	0.375
รวม	87,360		15,234	

9 กำไร (ขาดทุน) สะสม

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(40,698)	(183,696)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65,332	66,941
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(352)	(295)
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่าชุดกรรมของเงินลงทุน	117,404	76,352
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(15,761)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	125,925	(40,698)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

10 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทุน และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในอัตราดังต่อไปนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี

11 กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง กิจกรรมที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทุนรวมหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทุนรวมหรือกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อกิจการนั้น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทุนในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้เช่า
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- บริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทจัดการกองทุนรวม

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด
รายได้อื่น	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ในระหว่างปีกองทุนรวม มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุนรวม

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,515	3,285
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	458	428
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	428	400
รายได้ดอกเบี้ย	106	42

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	2566	2565
	(พันบาท)	
บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่า	72,500	72,500
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		
รายได้อื่น	20	-
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	87,360	15,234
ดอกเบี้ยค้างรับ	19	1
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	38	35
บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่า	8,144	8,144
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	313	291
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	41	38
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	70,000	-

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล ภูเก็ต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในระหว่างปี 2566 กองทุนรวมได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้สนใจซื้อทุกราชอื่นราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในโรงแรมไอบิส พัทยา และ โรงแรมไอบิส ปาดอง ซึ่งรวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม เฟอว์ริ่งเจอร์ ทรัพย์สินคิดเครื่องครา และ อุปกรณ์ต่าง ๆ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินของกองทุนรวม”) จากกองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้กำหนดเงื่อนไขให้ผู้สนใจซื้อต้องยื่นราคาเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมและชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าร่วมประมูลข้างต้น

ทั้งนี้กองทุนรวมจึงได้รับชำระเงินมัดจำจากบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ดี เอราวัณ กรุ๊ป”) จำนวนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท โดยในวันที่ 31 ตุลาคม 2566 วันขึ้นของประมูลเบื้องต้น (Initial Offer) จำนวน 5 ล้านบาท และ ในวันที่ 21 ธันวาคม 2566 วันขึ้นของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) จำนวน 65 ล้านบาท ตามลำดับ

12 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละได้ตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมีความเห็นว่ามีผลและเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในระหว่างปี กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ ดังนี้

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

วันประกาศ					
จ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	2566	2565	
		(บาท)	(พันบาท)		
3 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.0895	15,761	-	
			15,761	-	

13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนรวมได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 25.03 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.76 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวน 170.09 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 12.77 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

14 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

15 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน

กำไรหรือขาดทุน	-	4,989	-	4,989
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,466,000	1,466,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน

กำไรหรือขาดทุน	-	19,987	-	19,987
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,349,000	1,349,000

PRELIMINARY DRAFT
TO BE RETURNED TO KPMG PHOOMCHAI AUDIT LTD.
AND NOT TO BE REPRODUCED IN ANY FORM
WITHOUT THEIR PERMISSION

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กอรัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก

16 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1365 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 24.04 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

16. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท ซึ่งจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ใน โครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



(นางสาวอลิสา หวังจิตต์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นางสาววรนิชชา สอนอินทร์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 22 มกราคม 2567

K-Contact Center 02-8888888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

ทะเบียนเลขที่ 0107536000315



ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควร ต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูลอย่าง ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วน ที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และ บริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีชอบที่ อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม, นางสาวพีรญา วรรณศิริเป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุก หน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางทิพาพรณ ภัทรวีกรม, นางสาวพีรญา วรรณศิริกำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม

Executive Director



2. นางสาวพีรญา วรรณศิริ

Senior Associate



ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)





บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

SCBAM Client Relations Ins. 0 2777 7777 หรือ WWW.SCBAM.COM