

รายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)

ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้ประกาศให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี และกำหนดให้กองทุนรวมจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับจากวันที่ปิดรับคำถาม ทั้งนี้กองทุนได้เปิดให้ผู้ถือหน่วยส่งคำถามได้ในระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567

ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF) (“กองทุนรวม”) ขอสรุปรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2566 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1. รับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต

ตามที่บริษัทจัดการได้รับหนังสือจาก บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ดิ เอราวัณ กรุ๊ป”) แสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ปาดอง ซึ่งรวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม เฟอริไนเจอร์ ทรัพย์สินติดติ่งตราง และอุปกรณ์ต่าง ๆ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินของกองทุนรวม”) จากกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้สนใจซื้อทุกรายยื่นราคาเสนอซื้อ ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
18 สิงหาคม 2566	ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม มายังบริษัทจัดการ
4 กันยายน 2566	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ พิจารณาหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป บริษัทจัดการแจ้งการได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จาก ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และแจ้งดำเนินการจัดประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7 – 14 กันยายน 2566	บริษัทจัดการเปิดลงทะเบียนให้ผู้ที่ยื่นของประมูลซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ ซองประมูล ”)
15 กันยายน – 31 ตุลาคม 2566	ผู้ที่ยื่นของประมูลดำเนินการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินของกองทุนรวม (Due Diligence) และยื่นของประมูลเบื้องต้น (Initial Offer)
8 - 9 พฤศจิกายน 2566	บริษัทจัดการส่งหนังสือแก่ผู้ยื่นของประมูลเบื้องต้น (Initial Offer) ที่ได้รับเลือก เพื่อเชิญชวนให้ยื่นของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer)
9 พฤศจิกายน - 21 ธันวาคม 2566	ผู้ยื่นของประมูลเบื้องต้น (Initial Offer) เข้าเจรจาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และยื่นของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer)
25-26 พฤศจิกายน 2566	บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัท บริษัท ควอลิตี้ แอปพร็อซ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน

วันที่	เหตุการณ์
	จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน
23 พฤศจิกายน 2566	บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัท บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับราคาเสนอซื้อของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
10 มกราคม 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ พิจารณาของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) จากผู้ยื่นราคาเสนอซื้อ ประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน จึงเสนอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และการเลิกกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้พิจารณาของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) จากผู้ยื่นราคาเสนอซื้อ ประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน จึงเสนอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ ดิ เอราวัณ กรุ๊ป และการเลิกกองทุนรวม เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 14:00-16:40 น. ณ ห้อง Grand Ballroom A โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ

บริษัทจัดการจึงขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF) ซึ่งมีรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 (รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน) โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566

มติ: ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

มติ:

- 1) อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตอง ซึ่งรวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของกองทุนรวม (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินของกองทุนรวม”) แก่บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ดิ เอราวัณ กรุ๊ป”) ในราคา 1,590,000,000 บาท ดังนี้

ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ซื้อขาย

ราคา

- อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมไอบิส ป่าตอง 780,000,000 บาท
 - อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมไอบิส พัทยา 810,000,000 บาท
- รวมมูลค่า 1,590,000,000 บาท

- 2) อนุมัติการมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะจำหน่ายไป เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสาร สัญญา หรือข้อผูกพัน เพื่อการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และการยกเลิกเอกสาร สัญญา หรือข้อผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

มติ:

1) อนุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

2) อนุมัติการมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี รวมถึงการขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสาร สัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี และการขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ก่อนจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ได้แก่ โรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา กองทุนรวมจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์สำหรับโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา ระหว่างกองทุนรวม และบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2565
2. กองทุนรวมดำเนินการลงนามในสัญญายกเลิกสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม และดิ เอราวัณ กรุ๊ป ฉบับลงวันที่ 27 มีนาคม 2566
3. กองทุนรวมและดิ เอราวัณ กรุ๊ป กำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะสามารถดำเนินการเฉลี่ยประโยชน์ตอบแทนคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้หลังจากได้รับชำระค่าทรัพย์สินและการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นแล้ว

ขั้นตอนการดำเนินการเลิกกองทุนรวม

ภายหลังจากที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวมและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการตามกำหนดการเบื้องต้นดังต่อไปนี้

เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป

1. บริษัทจัดการ และผู้ซื้อ ยืนยันวันโอนทรัพย์สินและชำระราคา
2. บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และ/หรือ เงินคืนทุน และกำหนดวันเลิกกองทุนรวม
3. บริษัทจัดการ และผู้ซื้อ ทำธุรกรรมที่กรมที่ดิน
4. บริษัทจัดการดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ คืนเงินลงทุนส่วนหนึ่ง ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ภายหลังจากหักเงินสำรองสำหรับการชำระบัญชีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย
5. เลิกกองทุนรวม
6. หน่วยลงทุนถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. ผู้ชำระบัญชีดำเนินการรวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม
8. ผู้ชำระบัญชีจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามดังนี้

คำถามจากผู้ถือหน่วยลงทุน

คุณสุทธิดา สุขะนิรินทร์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามดังนี้

1. ทำไม buy back freehold pf ประเมินแล้วราคา under par value เทียบกับสมัยขายกองทุน ที่ดินไม่มีราคาตกลง ทำไมประเมินแล้วต่ำกว่าราคาพาร์

- บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนี้ โดยผู้ประเมินใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach) ดังนี้

บริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมิน	31 มกราคม 2567	31 มกราคม 2567
มูลค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม	1,505,100,000	1,487,000,000
- โรงแรมไอบิส พัทยา	688,900,000	695,000,000
- โรงแรมไอบิส ปาดอง	816,200,000	792,000,000
วิธีการประเมิน	วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach)	วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach)

เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอซื้อโดย ดี เอราวิ้น กรุ๊ปแล้ว สูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 ดังนี้

ราคาทรัพย์สินรวม	ราคาเสนอซื้อ	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
ราคาทรัพย์สินรวม (ล้านบาท)	1,590.00	1,505.10	1,487.00
เปรียบเทียบราคาเสนอซื้อ (ล้านบาท)		>84.90	>103.00
เปรียบเทียบราคาเสนอซื้อ (%)		5%	6%

มูลค่าทรัพย์สินรวมของโรงแรมทั้งสองแห่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งแรกที่ราคา 1,830 ล้านบาท โดยในช่วง 4 ปีแรกยังคงมีการรับประกันรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าทรัพย์สินอยู่นั้น มูลค่าของโรงแรมทั้งสองแห่งยังคงสูงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับขณะที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม หลังจากปี 2560 ซึ่งเป็นปีที่หมดการรับประกันรายได้ค่าเช่า ประกอบกับเหตุการณ์สภาพเศรษฐกิจขณะนั้น ทั้งเหตุการณ์ปฏิวัติ วิกฤตเศรษฐกิจรัสเซีย ซึ่งส่งผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวรัสเซียที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมไอบิส ปาดอง รวมไปถึงเหตุการณ์ที่วอร์ซูนีย์เหรียญ หรือเหตุการณ์เรือล่มที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งล้วนส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของโรงแรม และทำให้ราคาประเมินมูลค่าของโรงแรมทั้งสองแห่งปรับตัวลดลงโดยราคาต่ำที่สุด 1,293 ล้านบาท อยู่ในช่วงปีที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แต่เมื่อได้มีการเปิดประเทศและนักท่องเที่ยวสามารถเข้าพักในโรงแรมได้เต็มรูปแบบดังเดิม ราคาประเมินมูลค่าจึงกลับมาสูงขึ้น ซึ่งกองทุนรวมมีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยราคาประเมินมูลค่าอยู่ที่ 1,466 ล้านบาท

2. ทำไมราคาที่ดินไม่สะท้อนโครงการรถไฟฟ้าและทางด่วนที่จะผ่านที่ดินในอนาคต

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ประเมินมูลค่าที่ดิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 ดังนี้
 - บจก. ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล ให้ราคาที่ดินต่อตร.ว. ไอบิส ปาดอง 330,000 บาท, ไอบิส พัทยา 350,000 บาท
 - บจก. ทีเอพี แวลูเอชัน ให้ราคาที่ดินต่อตร.ว. ไอบิส ปาดอง 350,000 บาท, ไอบิส พัทยา 350,000 บาท

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 บริษัท ได้พิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินจากปัจจัยต่างๆ ทั้งทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมใกล้เคียง ขนาดรูปร่างที่ดิน ระดับที่ดิน การคมนาคม ถนนผ่านด้านหน้า ระบบสาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ซึ่งที่ตั้งของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง อยู่ห่างจากหน้าชายหาด ประมาณ 300-400 เมตร ไม่ติดทะเล ถนนผ่านด้านหน้าเป็นถนนรอง และได้สำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินบริเวณ ใกล้เคียง ซึ่งราคาซื้อขายขึ้นอยู่กับขนาดทำเลที่ตั้ง สภาพ และศักยภาพในการใช้ประโยชน์

3. ทำไมไม่มีการคำนวณ DCF & terminal value เทียบด้วย? เนื่องจากเป็นกองทุน Freehold

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 บริษัท ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach) โดยคำนึงถึงโครงสร้างการจ่ายผลประโยชน์ของกองทุนรวม และลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ด้วยแล้ว ซึ่งใช้วิธีการคำนวณโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (“Discounted Cash Flow Approach” หรือ “DCF”) ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดอิสระในอนาคต รวมถึงมูลค่าที่จะได้รับจาก terminal value ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับและนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

4. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนคืนจากการขายทรัพย์สินหน่วยละเท่าไร

- บริษัทจัดการจะประกาศกำหนดการจ่ายเงินปันผล และเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบต่อไป

5. คุณสุทธิดา สุชะนินทร์, คุณธนพล ชุ่มใจ, คุณศศิชา กอกลางประเสริฐ และ คุณธนา ไควสุภัทร ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ได้สอบถามเรื่องกำหนดการในการจำหน่ายทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ กำหนดการคืนเงินให้ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจัดการขอสรุปกำหนดการสำคัญและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องดังนี้

วันที่	การดำเนินการ
30 เมษายน 2567	กองทุนรวมได้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,590 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ให้แก่ ดี เอราวัณ กรุ๊ปแล้ว โดยกองทุนรวมและ ดี เอราวัณ กรุ๊ป ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
14 พฤษภาคม 2567	บริษัทจัดการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ เพื่อมีมติ ดำเนินการจ่ายเงินปันผล การลดทุนจดทะเบียน เลิกกองทุนรวม วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลดทุนของกองทุนรวม
24 - 28 พฤษภาคม 2567	ระยะเวลาห้ามการซื้อขายหน่วยลงทุน (ขึ้นเครื่องหมาย SP)
28 พฤษภาคม 2567	วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลและเงินคืนทุน ของกองทุนรวม
29 พฤษภาคม 2567	วันเลิกกองทุนรวมและวันที่หน่วยลงทุนถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11 มิถุนายน 2567	วันจ่ายเงินปันผลและจ่ายเงินคืนทุนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียน

เรื่องที่ 2. รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ขอเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กิรท (ERWPF) โดยได้สรุปบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) บัญชีกำไรขาดทุน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม รายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2566 ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ฐานะทางการเงิน	วันที่ 31 ธ.ค. 2566	วันที่ 31 ธ.ค. 2565
1. สินทรัพย์รวม	1,566,511,803	1,392,365,912
2. หนี้สินรวม	70,652,543	789,697
3. สินทรัพย์สุทธิ	1,495,859,260	1,391,576,215
4. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.4943	7.9021
ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	วันที่ 1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565
5. รายได้รวม	72,654,224	72,631,877
6. ค่าใช้จ่ายรวม	7,322,380	5,691,201
7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65,331,844	66,940,676
8. รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	117,051,551	76,056,869
8.1 รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(352,292)	(295,058)
8.2 รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	117,403,843	76,351,927
9. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	182,383,395	142,997,545
10. อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (Average Occupancy Rate) (%)		
10.1 โรงแรมไอบิส ป่าตอง	ร้อยละ 86	ร้อยละ 40
10.2 โรงแรมไอบิส พัทยา	ร้อยละ 83	ร้อยละ 56
11. อัตราค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (Average Room Rate) (บาท)		
11.1 โรงแรมไอบิส ป่าตอง	1,091	877
11.2 โรงแรมไอบิส พัทยา	1,003	817

การจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

ตามที่กองทุนรวมได้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ ลดทุน ประจำปี 2566 ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยกำหนดให้บริษัทจัดการ จ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง

โดยในรอบปีบัญชี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 72.65 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 7.32 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 65.32 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 117.05 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 จำนวน 182.38 ล้านบาท และจากผลประกอบการในปี 2566 กองทุนรวมได้จ่ายปันผลและคืนทุนรวมจำนวน 0.3900 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดการเงินคืบหน้ามีดังนี้

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	วันที่ 1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565
1. อัตราการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ประจำปี		
1.1 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม	ลดทุน 0.1640 บาท/หน่วย	ลดทุน 0.0943 บาท/หน่วย
1.2 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน – 30 มิถุนายน	ปันผล 0.0895 บาท/หน่วย	ลดทุน 0.1283 ¹ บาท/หน่วย
1.3 ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม	ปันผล 0.1365 บาท/หน่วย	ลดทุน 0.1900 ² บาท/หน่วย
2. รวมเป็นการจ่ายเงินปันผลและลดทุน ทั้งสิ้น	0.3900 บาท/หน่วย	0.4126 บาท/หน่วย
3. จำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	176,100,000 หน่วย	176,100,000 หน่วย
4. รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ	68,679,000 บาท	72,658,860 บาท

/1 ผลการดำเนินงานปี 2565 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน – 30 กันยายน 2565

/2 ผลการดำเนินงานปี 2565 ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 หมวด 6 เรื่อง การจ่ายเงินปันผล ข้อ 72 สำหรับรอบปีบัญชี 2566 บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	182,383,394.32
หักด้วย รายการปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด	117,403,843.14
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด	64,979,551.18

ทั้งนี้ หากรวมเงินจ่ายปันผลและจ่ายลดทุนในรอบปี 2566 จะเป็นดังนี้

จำนวนเงินปันผลที่จ่ายสำหรับปี 2566	39,798,600.00
จำนวนเงินลดทุนที่จ่ายสำหรับปี 2566	28,880,400.00
รวมทั้งสิ้น	68,679,000.00
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด	64,979,551.18
รวมเงินจ่ายปันผลและจ่ายลดทุนคิดเป็นอัตรา (ร้อยละ)	105.69%

กำไรสุทธิจากการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น จำนวน 182.38 ล้านบาท มีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในหลักทรัพย์อื่น รวมเป็นจำนวน 117.40 ล้านบาท

นอกจากนั้น ด้วยผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2566 ยังปรากฏว่ามีขาดทุนสะสม ทำให้กองทุนรวมจึงไม่สามารถจ่ายเป็นรูปแบบเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาโดยรวมของการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (เงินปันผลและเงินลดทุนในปี 2566) รวม 68.68 ล้านบาท ตามการคำนวณข้างต้น จะพบว่ากองทุนรวมจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 105.69 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

ขอเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF) รายละเอียด ดังนี้

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF) มีมติให้เลิกกองทุนรวมและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ซึ่งกำหนดการการเลิกกองทุนรวมอยู่ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2567 เป็นไปตามราคา ดังนี้

ค่าสอบบัญชี

งบปี/งบเลิกกองทุน	200,000	บาท
งบไตรมาส (ไตรมาสละ 45,000 บาท)	90,000	บาท
รวม	290,000	บาท

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวยังไม่รวมงบชำระบัญชี 100,000 บาท โดยจะยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นในการจัดทำเล่มงบการเงิน (Out of Pocket)

บริษัทจัดการได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน 290,000 บาท ดังมีรายชื่อ ดังนี้

ชื่อ - สกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
1. นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา	4 ปี (2564-2567)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9052 และ/หรือ
2. นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	0 ปี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4795 และ/หรือ
3. นางสาววรรณพร จงพีระเดชาพันธ์	2 ปี (2556-2557)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4098

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ประจำปี 2567	ประจำปี 2566
290,000 บาท	420,000 บาท

หมายเหตุ : ค่าบริการปี 2567 ไม่รวมการจัดทำงบชำระบัญชี 100,000 บาท โดยจะยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นในการจัดทำเล่มงบการเงิน (Out of Pocket)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ และอัตราค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นอยู่ในอัตราตลาด จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

<u>ชื่อ - สกุล</u>	<u>จำนวนปีที่เป็นผู้สอบ บัญชีของกองทุนรวม</u>	<u>เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</u>
1. นางสาวชนารัตน์ จันทร์หว่า	4 ปี (2564-2567)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9052 และ/หรือ
2. นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	0 ปี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4795 และ/หรือ
3. นางสาววรรณพร จงพิรอดชานนท์	2 ปี (2556-2557)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4098

เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2567 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 เป็นจำนวน 290,000 บาท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัทเคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่น ของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น และเห็นสมควรที่จะรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อรับทราบ

เรื่องที่ 4. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

บริษัทจัดการ จึงขอสรุปรายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ผ่านรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท (ERWPF) ประจำปี 2566 และเหตุการณ์ที่สำคัญ ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบ ตามรายละเอียดหัวข้อเพื่อรับทราบข้างต้น

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.scbam.com หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท โทร. 02-777-7777 ในระหว่างเวลา 8.30 น. - 17.00 น. ของทุกวันทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ ไฮเทล โกรท

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน