

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567
ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วย สรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวม ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 1 2 และ 3 ซึ่งระบุว่าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมและอนุมัติการเลิกกองทุนรวม เพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชีและการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ในเดือนเมษายน 2567 กองทุนได้จำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวมเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 และเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกัน ดังนั้นกองทุนรวมจึงได้เปลี่ยนเกณฑ์การจัดทำงบการเงินจากเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเกณฑ์การชำระบัญชี โดยวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) กองทุนรวมแสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คงเหลือด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและแสดงหนี้สินทั้งหมดด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องชำระ ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ประเมินและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(ชนารัตน์ จันทรหวา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 9052

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 มิถุนายน 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

29 พฤษภาคม 2567

หมายเหตุ (วันเล็กกองทุนรวม) 31 ธันวาคม 2566
(บาท)

สินทรัพย์

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5, 15	-	4,989,196
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 15	-	1,466,000,000
เงินฝากธนาคาร	4, 8, 11	1,580,075,055	87,360,020
ลูกหนี้ค่าเช่า	4, 11	-	8,144,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	1,088,066	18,587
สินทรัพย์อื่น	11	1,442,632	-
รวมสินทรัพย์		1,582,605,753	1,566,511,803

หนี้สิน

เงินชำระคืนทุนและการแบ่งปันส่วนทุน			
ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนค้างจ่าย	7, 12	1,579,018,260	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	3,164,204	652,543
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	11	-	70,000,000
รวมหนี้สิน		1,582,182,464	70,652,543

สินทรัพย์สุทธิ		423,289	1,495,859,260
-----------------------	--	----------------	----------------------

สินทรัพย์สุทธิ

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	7	52,830	1,369,934,730
กำไรสะสม	9	370,459	125,924,530
สินทรัพย์สุทธิ		423,289	1,495,859,260

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.0024	8.4943
------------------------------	--------	--------

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)	176,100	176,100
---	---------	---------



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายสมพงษ์ หิรัญจรโรจน์)

Executive Director

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อ่าววัน โอเทล โกรท
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข	พื้นที่	29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)			31 ธันวาคม 2566		
			ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6, 15	2-2-34.3 ไร่	-	-	-	831,730,000	-	-
			-	-	-	21,267,510	-	-
			-	-	-	15,061	-	-
			-	-	-	853,012,571	684,000,000	46.50
2. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 521		3-3-28.6 ไร่	-	-	-	956,000,000	-	-
			-	-	-	17,256,949	-	-
			-	-	-	10,103	-	-
			-	-	-	973,267,052	782,000,000	53.16
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			-	-	-	1,826,279,623	1,466,000,000	99.66
			-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5, 15	วันครบกำหนด	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม * (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม * (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			-	-	-	4,989,351	4,989,196	0.34
			-	-	-	4,989,351	4,989,196	0.34
			-	-	-	1,831,268,974	1,470,989,196	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

** เป็นราคาทุนตัดจำหน่าย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 29 พฤษภาคม 2567			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
หมายเหตุ	(วันเลิกกองทุนรวม)			
	(บาท)			
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	11	36,073,326		72,500,000
รายได้ดอกเบี้ย	11	1,286,693		134,224
รายได้อื่น	11	-		20,000
รวมรายได้		37,360,019		72,654,224
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	1,507,834		3,514,838
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10, 11	237,062		427,893
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	196,674		458,457
ค่าธรรมเนียมชำระบัญชี	11	775,750		-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		345,000		1,329,500
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,033,622		1,591,692
รวมค่าใช้จ่าย		4,095,942		7,322,380
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		33,264,077		65,331,844
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	74,355,863		(352,292)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรม ของเงินลงทุน	6	-		117,403,843
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		74,355,863		117,051,551
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		107,619,940		182,383,395

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม 2567 ถึง	
	วันที่ 29 พฤษภาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
	(วันเลิกกองทุนรวม)	31 ธันวาคม 2566
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	33,264,077	65,331,844
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	74,355,863	117,051,551
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<u>107,619,940</u>	<u>182,383,395</u>
การลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7 (1,369,881,900)	(62,339,400)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	12 (233,174,011)	(15,760,950)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี	<u>(1,495,435,971)</u>	<u>104,283,045</u>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด/ปี	1,495,859,260	1,391,576,215
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นสุดงวด/ปี	<u><u>423,289</u></u>	<u><u>1,495,859,260</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 29 พฤษภาคม 2567		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
หมายเหตุ	(วันเลิกกองทุนรวม)		(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	107,619,940		182,383,395
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	-		(117,403,843)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(74,355,863)		352,292
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(217,213)		(28,230)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(59,687,792)		(4,974,575)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	64,896,732		20,000,000
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,540,353,332		51,706
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง	8,144,000		-
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(1,069,479)		(17,125)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,442,632)		-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,511,661		(137,154)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(70,000,000)		70,000,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,516,752,686		150,226,466
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	-	(62,339,400)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	(24,037,651)	(15,760,950)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(24,037,651)	(78,100,350)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ		1,492,715,035	72,126,116
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด/ปี		87,360,020	15,233,904
เงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นงวด/ปี	8	1,580,075,055	87,360,020
ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด			
การลดมูลค่าหน่วยลงทุนค้างจ่าย		1,369,881,900	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนค้างจ่าย		209,136,360	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
8	เงินฝากธนาคาร
9	กำไรสะสม
10	ค่าใช้จ่าย
11	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
12	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
15	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการกองทุนรวมเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2556 โดย ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) มีจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียน 52,830 บาท (แบ่งเป็น 176.1 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 0.0003 บาท) กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ โรงแรมไอบิส ปาตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และมีบริษัท เอราวัณ โกรท เมนเจเมนท์ จำกัด เป็นผู้เข้าทรัพย์สินจากกองทุนรวม และว่าจ้างให้ แอคคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าว

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ สำนักงานประกันสังคม (ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 29) และบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมและอนุมัติการเลิกกองทุน เพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ในเดือนเมษายน 2567 กองทุนได้จำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวม (ดูหมายเหตุข้อ 6) บริษัทจัดการได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวมเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 และเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

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

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทุนรวมใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันที เป็นต้นไป

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 บริษัทจัดการได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวมเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 และอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี กองทุนรวมจึงได้เปลี่ยนเกณฑ์การจัดทำงานการเงินจากเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเกณฑ์ชำระบัญชี โดยงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) จัดทำขึ้นตามเกณฑ์ชำระบัญชีและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จัดทำขึ้นตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง (ดูหมายเหตุข้อ 3)

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน เว้นแต่งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) ที่เปลี่ยนเกณฑ์การจัดทำงานการเงินจากเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเกณฑ์ชำระบัญชี สินทรัพย์ที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) จึงแสดงด้วยมูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับสุทธิแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่วนหนี้สินทั้งหมดแสดงด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องชำระ และจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดเป็นรายการหมุนเวียน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทุนรวมจัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทุนรวมมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กอท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

(ค) เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินฝากธนาคารที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทุนรวมประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทุนรวมตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่า

(จ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทุนรวมสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทุนรวมใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

กองทุนรวมรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทุนรวมวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทุนรวมพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ก) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทุนรวมจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทุนรวมพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทุนรวมรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

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

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทุนรวม หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ฝ่ายบริหารกองทุนรวมได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ลูกหนี้ค่าเช่า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทุนรวมได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้า อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกหนี้ซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาเพียงรายเดียว อย่างไรก็ตามคู่สัญญาเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันและมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่ได้รับรู้อยู่ในระดับต่ำ

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่า	29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)		31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-		8,144
รวม	-		8,144
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-		-
สุทธิ	-		8,144

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่าบัญชีธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ				
	มีอัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา		
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	อัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย		รวม
		(พันบาท)			
ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567					
(วันเลิกกองทุนรวม)					
สินทรัพย์					
เงินฝากธนาคาร	1,580,075	-	-		1,580,075
หนี้สิน					
เงินชำระคืนทุนและการแบ่งปันส่วน					
ทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนค้างจ่าย	-	-	1,579,018		1,579,018
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	3,164		3,164
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์					
เงินฝากธนาคาร	87,360	-	-		87,360
หนี้สิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	653		653

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,989
เพิ่มขึ้น	59,688
จำหน่าย	(64,897)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	217
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3
ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)	-

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,466,000	1,349,000
จำหน่าย	(1,540,353)	(404)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	74,353	-
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	117,404
ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) /31 ธันวาคม 2566	-	1,466,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

1 มกราคม 2567 ถึง

วันที่ 29 พฤษภาคม 2567

(วันเลิกกองทุนรวม)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2566

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า

36,073

72,500

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในวันที่ 18 มกราคม 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ในฐานะผู้ให้เช่า

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) และวันที่ 31 ธันวาคม 2566	2567	2566
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	-	72,500
ปีที่ 2	-	72,500
ปีที่ 3	-	72,500
ปีที่ 4	-	72,500
ปีที่ 5	-	42,292
รวม	-	332,292

การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้รับแจ้งจาก บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ดิ เอราวัณ กรุ๊ป”) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2566 เพื่อแสดงความประสงค์ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

ในระหว่างปี 2566 กองทุนรวมได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้สนใจซื้อทุกรายยื่นราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ปาดอง ซึ่งรวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม เฟอว์นเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินของกองทุนรวม”) จากกองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้กำหนดเงื่อนไขให้ผู้สนใจซื้อต้องยื่นราคาเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมและชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าร่วมประมูลข้างต้น

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ พิจารณาของประมูลที่กำหนดราคาเสนอซื้อสุดท้าย (Final Offer) จากผู้ยื่นราคาเสนอซื้อ ประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ ดิเอราวัณ กรู๊ป เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน จึงเสนอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ ดิเอราวัณ กรู๊ป

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท ครั้งที่ 1/2567 ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวมให้แก่ บริษัท ดิเอราวัณ กรู๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 1,590 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท ทีเอฟแวลูเอชัน จำกัด ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ด้วยวิธีรายได้

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของด้านราคา ความเหมาะสมด้านเงื่อนไข และความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการ โดยด้านความเหมาะสมของราคาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอจาก บริษัท ดิเอราวัณ กรู๊ป จำกัด (มหาชน) โดยเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับระหว่าง 2 กรณี ได้แก่ 1) กรณีกองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สิน 2) กรณีกองทุนรวมดำเนินธุรกิจต่อไป เมื่อเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของทั้งสองในกรณีที่กองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับมูลค่ายุติธรรมเป็นมูลค่าที่สูงกว่าในกรณีที่กองทุนรวมดำเนินธุรกิจต่อไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนจึงเห็นควรว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้แก่ บริษัท ดิเอราวัณ กรู๊ป จำกัด (มหาชน) มีความเหมาะสม

โครงสร้างการทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ก่อนจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กองทุนรวมดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์สำหรับโรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา ระหว่างกองทุนรวม และ บริษัท เอราวัณ โกรท เมนูเม้นท์ จำกัด
- 2) กองทุนรวมดำเนินการลงนามในสัญญายกเลิกสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม และ บริษัท ดิเอราวัณ กรู๊ป จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท และบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร พร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโรงแรมไอบิส ปาดอง และโรงแรมไอบิส พัทยา และสัญญายกเลิกสัญญากระทำการ ซึ่งสัญญามีผลเมื่อกองทุนรวมดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ต่อมากองทุนรวมได้ทำสัญญาซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กับบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าตามสัญญารวมทั้งสิ้น 1,590 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินในวันที่ 30 เมษายน 2567 กองทุนรวมได้รับชำระจำนวนเงินดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว ทั้งนี้กองทุนรวมรับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 74.4 ล้านบาท

7. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

	29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)			31 ธันวาคม 2566		
	มูลค่าหน่วย ลงทุน (บาท)	จำนวน หน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน	มูลค่าหน่วย ลงทุน (บาท)	จำนวน หน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	7.7793	176,100	1,369,935	8.1333	176,100	1,432,274
การลดทุนจดทะเบียน	(7.7790)	-	(1,369,882)	(0.3540)	-	(62,339)
ณ วันสิ้นงวด/ปี	0.0003	<u>176,100</u>	<u>53</u>	7.7793	<u>176,100</u>	<u>1,369,935</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	7.7793	176,100	1,369,935	8.1333	176,100	1,432,274
การลดมูลค่าหน่วยลงทุน	(7.7790)	-	(1,369,882)	(0.3540)	-	(62,339)
ณ วันสิ้นงวด/ปี	0.0003	<u>176,100</u>	<u>53</u>	7.7793	<u>176,100</u>	<u>1,369,935</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

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

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะขายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 7.7790 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 7.7793 บาทต่อหน่วย เป็น 0.0003 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,369.88 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 11 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2567

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กอท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

8 เงินฝากธนาคาร

	29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)		31 ธันวาคม 2566	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	1,580,075	0.750	87,360	0.675
รวม	<u>1,580,075</u>		<u>87,360</u>	

9 กำไรสะสม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	125,925	(40,698)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	33,264	65,332
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	74,356	(352)
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	117,404
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	(233,174)	(15,761)
ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) / 31 ธันวาคม 2566	<u>370</u>	<u>125,925</u>

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

11 กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง กิจกรรมที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทุนรวมหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทุนรวมหรือกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อกิจการนั้น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทุนในระหว่างงวด/ปีมีดังต่อไปนี้

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	- บริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทจัดการกองทุนรวม

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด
รายได้อื่น	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมชำระบัญชี	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ในระหว่างงวด/ปีกองทุนรวม มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุนรวม

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,508		3,515
ค่าธรรมเนียมชำระบัญชี	776		-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	197		458
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	237		428
รายได้ดอกเบี้ย	1,069		106
บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	36,073		72,500
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
รายได้อื่น	-		20

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	1,580,075	87,360
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,088	19
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	34	38
บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	8,144
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	278	313
ค่าธรรมเนียมชำระบัญชีค้างจ่าย	776	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	36	41
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		
สินทรัพย์อื่น	1,443	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	-	70,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

12 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในระหว่างงวดปี กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

วันประกาศ					
จ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	2567	2566	
		(บาท)	(พันบาท)		
14 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 - 30 เมษายน 2567	1.1876	209,136	-	
29 มกราคม 2567	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.1365	24,038	-	
3 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.0895	-	15,761	
			<u>233,174</u>	<u>15,761</u>	

13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนรวมได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 1,965.32 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 145.4 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (2566: จำนวน 25.03 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.76 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

14 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

15 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(พันบาท)	
ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	4,989	-	4,989
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,466,000	1,466,000

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก