



Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO.,LTD

ประกาศ

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

เลขที่ 007/2568

เรื่อง แจ้งบการเงิน ณ วันเลิกกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (LHPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม ขอเรียนแจ้งบการเงิน ณ วันเลิกกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (LHPF) รายละเอียดตามงบการเงิน

หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม กรุณาติดต่อบริษัทจัดการ หมายเลขโทรศัพท์ 02-286-3484 ได้ในวันและเวลาทำการ

จึงประกาศมาเพื่อรับทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 13 มกราคม 2568

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
รายงาน และ งบการเงิน
29 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนฯ) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนฯ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนฯ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ เป็นหน่วยทรัสต์ เพื่อนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ และบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนฯ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯ ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้โอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมถึงดำเนินการกระจ่ายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และได้กำหนดให้วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ จึงทำการเลิกกองทุนฯ และเข้าสู่การดำเนินการเพื่อชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ หรือวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การแปลงสภาพกองทุนฯเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ปัจจุบันการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว โดยในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯ ได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ และบริษัทจัดการฯ ได้แจ้งให้วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯ และเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชี การแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯและการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญอย่างมากต่องบการเงินของกองทุนฯ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการดังกล่าวเนื่องจากเป็นรายการสำคัญที่มีผลกระทบต่องบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯและการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ อ่านรายงานการประชุมและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สอบทานสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ เปรียบเทียบมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่โอนขายให้แก่กองทรัสต์ฯกับข้อมูลทางบัญชี รวมถึงสอบทานเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

บริษัทจัดการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อเวลาการตีพิมพ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด

การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่บริษัทจัดการจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของ บริษัทจัดการ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามี ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง กับการเป็นอิสระและ ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะ ได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 8 มกราคม 2568

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอนด์ แอนด์ เอ๊าท์
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่าตีขรรค์ผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	-	144,631,505
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าตีขรรค์รวม	6	-	3,726,960,239
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	47,079,328	29,617,122
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	8, 15	-	12,684,801
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		22,630	584
เงินมัดจำ		-	2,683,060
สินทรัพย์อื่น		6,156	5,061,250
รวมสินทรัพย์		47,108,114	3,921,638,561
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	15,569,421	17,637,348
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		-	24,076,697
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16	-	110,360,239
หนี้สินอื่น	15	25,194,157	18,316,483
รวมหนี้สิน		40,763,578	170,390,767
สินทรัพย์สุทธิ		6,344,536	3,751,247,794

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		-	3,300,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		-	3,300,000,000
กำไรสะสม	9	6,344,536	451,247,794
สินทรัพย์สุทธิ		6,344,536	3,751,247,794
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		-	11.3674
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด/ปี (หน่วย)		-	330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายฉัฐกรวิน เจียมโชติพัฒน์กุล)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์

(นางนฤมล เส็นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

កម្ពុជា ជាតិប្រជាធិបតេយ្យ សន្តិសុខ សេរីភាព
 រដ្ឋបាលប្រជាជន
 ២ កញ្ញា ២០២៤

កម្រិតប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាជន

ប្រភេទប្រាក់បញ្ញើ	លេខគណនី/ប្រភេទ	តំបន់	ឆ្នាំ (លានរៀល)	២១ កញ្ញា ២០២៤			២១ កញ្ញា ២០២៣		
				រដ្ឋ	ធានា	សរុប	រដ្ឋ	ធានា	សរុប
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ									
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ				-	-	-	752,158,808	144,413,917	19,113
- ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ ប្រកបដោយសុវត្ថិភាព				-	-	-	1,201,809,808	1,216,801,134	21,410
- ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ ប្រកបដោយហានិភ័យ				-	-	-	1,380,000,000	1,742,022,152	45,689
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ				-	-	-	5,451,139,618	5,726,948,219	94,209
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ									
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ									
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ				-	-	-	4,999,219	4,999,219	8,113
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ	CB0418A	4 កញ្ញា ២០២៤	1,900	-	-	-	9,999,411	9,999,482	8,205
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ	CB0418B	08 កញ្ញា ២០២៤	2,163	-	-	-	49,992,192	49,991,940	1,279
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ	CB0418C	15 កញ្ញា ២០២៤	2,997	-	-	-	14,990,821	14,991,357	8,338
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ	CB0418D	22 កញ្ញា ២០២៤	2,028	-	-	-	49,996,571	49,996,321	1,279
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ	CB0418E	29 កញ្ញា ២០២៤	2,961	-	-	-	9,997,163	9,997,949	8,205
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ	CB0418F	29 កញ្ញា ២០២៤	2,198	-	-	-	4,972,574	4,974,856	8,113
ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃ				-	-	-	144,631,651	144,631,597	1,748
ប្រាក់បញ្ញើ				-	-	-	3,577,771,289	3,871,581,744	100,889

ប្រាក់បញ្ញើប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាជន

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอสเค้ แอนด์ เด้าส์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา		
	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	300,318,849	310,632,544
รายได้ดอกเบี้ย		2,986,439	2,494,932
รายได้อื่น		1,934,062	3,673,978
รวมรายได้		<u>305,239,350</u>	<u>316,801,454</u>
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		99,091,889	89,829,765
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	11, 15	10,793,576	9,016,891
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 15	758,923	853,646
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 15	2,023,796	2,276,390
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	14, 15	12,213,643	12,760,865
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		20,266,619	1,089,429
ค่าใช้จ่ายในการขาย	15	23,983,580	20,986,734
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ	15	51,969,628	51,717,467
รวมค่าใช้จ่าย		<u>221,101,654</u>	<u>188,531,187</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>84,137,696</u>	<u>128,270,267</u>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	5	33,982	484
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	5, 6	(165,980,950)	24,338,742
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		<u>(165,946,968)</u>	<u>24,339,226</u>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>(81,809,272)</u>	<u>152,609,493</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมมอฮังการีมทรัพย์อะชิฟฮิการเช่า แอสเค้ แอนด์ เอ้าส์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84,137,696	128,270,267
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5 33,982	484
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	5, 6 (165,980,950)	24,338,742
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(81,809,272)	152,609,493
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10 (122,099,984)	(131,998,426)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1, 2 (3,540,994,002)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวดปี	(3,744,903,258)	20,611,067
สินทรัพย์สุทธิต้นงวดปี	3,751,247,794	3,730,636,727
สินทรัพย์สุทธิปลายงวดปี	6,344,536	3,751,247,794

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอลเค่ แอนด์ เล้าส์

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(81,809,272)	152,609,493
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานไว้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปเป็น) กิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(33,982)	(484)
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	165,980,950	(24,338,742)
การซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(562,009,607)	(714,234,283)
การซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	709,206,635	717,901,588
การซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	147,197,028	3,667,305
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	12,684,801	(5,123,872)
ลูกหนี้จากคอกบ่อเพิ่มขึ้น	(22,046)	(255)
เงินมัดจำลดลง (เพิ่มขึ้น)	2,683,060	(30,000)
สินทรัพย์อื่นลดลง	5,055,094	379,914
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,067,927)	2,308,470
เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลง	(24,076,697)	(4,759,469)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	1,183,671	932,375
คอกบ่อตามสัญญาเช่า	4,220,702	4,765,742
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(2,531,392)	(2,419,898)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	228,463,990	127,990,579
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
โอนเงินสดและเงินฝากธนาคาร ไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	(80,000,000)	-
เงินสดจ่ายชำระที่หนีสินตามสัญญาเช่า	(8,901,800)	(8,925,600)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นร่วมลงทุน	(122,099,984)	(131,998,426)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(211,001,784)	(140,924,026)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	17,462,206	(12,933,447)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด/ปี	29,617,122	42,550,569
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด/ปี (หมายเหตุ 7)	47,079,328	29,617,122
	-	-
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสด		
โอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	3,455,300,000	-
โอนสินทรัพย์สุทธิไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	85,694,002	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการ ได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การขาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯและบริษัท ทิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

1.2 การแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

- 1) การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯให้แก่กองทรัสต์ฯ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ เป็นหน่วยทรัสต์
- 2) การแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯและแผนการแปลงสภาพ

- 3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- 4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้อนุมัติคำขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็น กองทรัสต์ฯ โดยแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ มีผลบังคับใช้ในวันที่ 22 ตุลาคม 2567

กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 โดยกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อ กำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนฯ กับหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ฯ (XO - Swap) จากการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วย ลงทุนของกองทุนฯ และกองทรัสต์ฯ (Swap Ratio) อยู่ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนฯ ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ฯ และกำหนดวันหยุดทำการซื้อขาย (SP) ของหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป จนกว่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ จะสิ้นสภาพการเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหน่วยลงทุนของกองทุนฯ จะทำการซื้อขายได้ใน ตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันสุดท้ายในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯ ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้โอนทรัพย์สินและ ภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมถึงดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจากการแปลงสภาพ กองทุนฯ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และได้กำหนดให้วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันเลิก กองทุนฯ บริษัทจัดการฯ จึงทำการเลิกกองทุนฯ และเข้าสู่การดำเนินการเพื่อชำระบัญชี รวมถึงผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

1.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัท จัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่าจะมีความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วย ลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทาน การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ในการพิจารณาจ่ายปันผล

ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท หรือจำนวนเงินปันผลจ่ายดังกล่าวทำให้กองทุนฯ มีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น ในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ - กองทุนฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จตามวิธีเดินตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนวณถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน สินทรัพย์สิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระ ไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำได้เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดี่ยวติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และ ในกรณีที่เป็นหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะหักด้วยต้นทุนการทำรายการ อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งบริษัทจัดการฯ พิจารณาแล้วว่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการ โอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯ ด้รายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อ ได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การค้ำประกันของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

3.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วน ได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุม ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

3.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเป็นผลเป็นเงินสด

3.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทุนฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทุนฯในฐานะผู้เช่า

สิทธิทรัพย์สินการใช้

กองทุนฯรับรู้สิทธิทรัพย์สินการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สิทธิทรัพย์สินการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุน และปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสิทธิทรัพย์สินการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งงูจใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สิทธิทรัพย์สินการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งงูจใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กองทุนฯจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่าหากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากองทุนฯจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กองทุนฯบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้น ได้เกิดขึ้น

กองทุนฯคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าความบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าความบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสิทธิอย่างอื่น

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสิทธิอย่างอื่นมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสิทธิอย่างอื่นมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทุนฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อการระงับหนี้ซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะเสียทรัพย์สินหรือเงินสดออกไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าการระงับหนี้ได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 ภาษีเงินได้

กองทุนฯ ไม่มีการระดมเงิน ได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงิน ได้นิติบุคคล ในประเทศไทย

3.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอน
หนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมใน
ตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรม
ของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่า
ยุติธรรม ยกเว้น ในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือ
ไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้
เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่
เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้น ให้มากที่สุด

ถ้าระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และ หนี้สินในงบการเงิน
แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลทางตรงหรือ
ทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินความจำเป็นในการ โอนรายการระหว่างลำดับชั้นของ
มูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม
แบบเกิดขึ้นประจำ

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ
และการประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่ง
ผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่
เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทุนฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากขายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราเช่าพื้นที่ อัตราค่านเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทุนฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กองทุนฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทุนฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามเนื้อหาของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนฯ จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาวราคาได้ในตลาดซื้อขายคด่อง ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพัน์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในระหว่างงวด/ปี มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	144,632	145,880
ซื้อเพิ่ม	562,010	714,234
จำหน่าย	(709,207)	(717,902)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนคิดจ่าย	2,531	2,420
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	34	1
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(1)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	-	144,632

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างงวด/ปี เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นงวด/ปี	3,726,960	3,701,359
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในระหว่างงวด/ปี	(165,981)	25,601
หัก: โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(3,560,979)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายงวด/ปี	-	3,726,960
มูลค่าอ้างอิงตามประเมิน	3,455,300	3,616,600
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	105,679	110,360
หัก: โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(3,560,979)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	3,726,960

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ใช้วิธีพิจารณารายได้ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราค่าเช่า และอัตราการขึ้นค่าน้ำ และค่าใช้จ่าอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	โครงการ แอล แอนด์ เอส วิลล่า สาทร	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	744,434	1,216,903	1,765,623	3,726,960
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน ราคาระหว่างงวด	(105,800)	(14,400)	(41,100)	(161,300)
มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	(4,456)	(113)	(112)	(4,681)
รวม	634,178	1,202,390	1,724,411	3,560,979
โอน ไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลง สภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(634,178)	(1,202,390)	(1,724,411)	(3,560,979)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	-	-	-	-

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2567	2566	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	87.0 - 91.0	85.0 - 97.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราพิคสด (ร้อยละ)	8.5 - 9.5	9.0 - 10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/เดือน)	85,000 - 177,000	79,000 - 187,500	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ธนาคาร	เงินสด (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินสด	25	1,377	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	18,512	15,224	0.10	0.10
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	3,471	-	-
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	30	-	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	132	-	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	10	-	-

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	29 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม	29 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	28,542	476	0.25	0.30
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	299	0.40	0.50
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	-	997	0.10	0.15
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	7,600	0.40	0.50
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	1	0.55	0.55
รวมเงินฝากธนาคาร	47,054	28,240		
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	47,079	29,617		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	5,388
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	-	3,899
3 - 6 เดือน	-	1,391
6 - 12 เดือน	-	1,480
มากกว่า 12 เดือน	-	527
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	12,685

9. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	451,248	430,637
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84,138	128,270
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	34	1
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(165,981)	24,339
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(122,100)	(131,999)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 1.2)	(240,994)	-
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	6,345	451,248

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวด/ปี กองทุนฯ ได้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	เงินปันผลต่อ หน่วยลงทุน (บาท)	เงินปันผลรวม (พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.0800	26,400
15 พฤษภาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.0800	26,400
15 สิงหาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.0700	23,100
30 ตุลาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.1400	46,200
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		0.3700	122,100

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	เงินเป็นผลต่อ หน่วยลงทุน (บาท)	เงินเป็นผลรวม (พันบาท)
24 กุมภาพันธ์ 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.1300	42,899
19 พฤษภาคม 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566	0.1000	33,000
10 สิงหาคม 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566	0.1000	33,000
15 พฤศจิกายน 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566	0.0700	23,100
รวมเงินเป็นผลสำหรับปี 2566		0.4000	131,999

11. ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ โดยคำนวณเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณและชำระ โดยตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนฯเป็นรายเดือน ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการกำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

12. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ โดยคำนวณเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณและจะเรียกเก็บจากกองทุนฯ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนฯเป็นรายเดือน ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กำหนดขั้นต่ำ 300,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

13. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ โดยคำนวณเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณและจะเรียกเก็บจากกองทุนฯ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนฯเป็นรายเดือน

14. ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราและวิธีที่กำหนดในสัญญาการจัดการ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2570 ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)*

โครงการ	ผู้บริหารอาคาร	อัตราค่าบริการ
แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 5.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน

- * ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ทั้งหมดให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ ("กองทรัสต์ฯ") ซึ่งเป็นผลมาจากการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1.2

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทุนฯ ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ - นายทะเบียน	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนฯ
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จาก กองทุนฯ - รับฝากเงินจากกองทุนฯ
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่น แนล จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนฯ - รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ด้านบุคคลและค่าใช้จ่ายทางการตลาด
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คิว. เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ด้านบุคคล ระบบคอมพิวเตอร์ และ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด
บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ กองทุนฯ	- รับเงินปันผลจากกองทุนฯ - ให้บริการเกี่ยวกับห้องพัก

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านบุคคล
ธนาคารออมสิน	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับเงินเป็นผลจากกองทุนฯ
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- รับฝากเงินจากกองทุนฯ
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอิลิตี้ จำกัด	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ทิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- จ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาระหว่างกองทุนฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	สำหรับรอบระยะเวลา		นโยบายการกำหนดราคา
	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ เฮาส์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	10,794	9,017	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 11
ค่าธรรมเนียมกองทะเบียน	2,024	2,276	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 13
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	759	854	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12
รายได้ดอกเบี้ย	46	34	อัตราตลาด
บริษัท ทิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	12,214	12,761	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14
ค่าบริการจัดการด้านบุคคล	3,207	4,074	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลประจำโครงการและค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคลากรตามวงจรมรดกดำเนินการร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	730	630	คิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดตามจริง

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา		นโยบายการกำหนดราคา
	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
บริษัท แอส แอนด์ อช แมกอะอเมนท์ จำกัด			
การบริหารจัดการด้านบุคคล	32,912	30,663	คิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)			
การบริหารจัดการด้านบุคคลและระบบคอมพิวเตอร์	1,875	2,064	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลและระบบคอมพิวเตอร์ตามจริง
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	96	121	คิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดตามจริง
ธนาคารออมสิน			
เงินปันผลจ่าย	18,496	19,996	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอนด์เฮอส์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)			
เงินปันผลจ่าย	32,915	35,583	ตามที่ประกาศจ่าย
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	13	14	อัตราตลาด

ยอดคงค้างระหว่างกองทุนฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนค้างจ่าย	895	1,091
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	168	205
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	28,542	476
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	63	77
บริษัท คิว.เอส.อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	900

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
หนี้สินอื่น	-	27
บริษัท แอส มอนต์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลทั้งจ่าย	-	2,879
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	18,512	16,221
* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ "ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย" ในงบแสดงฐานะการเงิน		

16. สัญญาเช่า

16.1 กองทุนในในฐานะผู้เช่า

กองทุนทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวไว้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ 17 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นงวดปี	110,360	113,259
เพิ่มขึ้นในระหว่างงวดปี	-	1,261
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างงวดปี	4,221	4,766
จ่ายชำระในระหว่างงวดปี	(8,902)	(8,926)
โอนไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(105,679)	-
ยอดคงเหลือปลายงวดปี	-	110,360

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	8,926	38,587	93,312	140,825
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,416)	(15,544)	(15,186)	(35,146)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,510	23,043	78,126	105,679
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการ แปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(4,510)	(23,043)	(78,126)	(105,679)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	8,926	37,121	103,680	149,727
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,600)	(16,381)	(18,386)	(39,367)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,326	20,740	85,294	110,360

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	4,221	4,766
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	70	77
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร	45	73

ค) อื่น ๆ

กองทุนฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 จำนวน 9 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 9 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

16.2 กองทุนเข้าในฐานะผู้ให้เช่า

กองทุนฯ เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี กองทุนฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ภายใน 1 ปี	-	76,076
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	11,807
รวม	-	87,883

17. รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการแยกตามโครงการสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
โครงการ		
แอส แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	71,164	72,437
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	74,208	82,154
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท - ทองหล่อ	154,947	156,042
รวม	300,319	310,633

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 1,271 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: 1,432 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 35.02 (2566: ร้อยละ 38.31) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี

19. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

19.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 ถึง 14 (29 พฤศจิกายน 2567: ไม่มี)

- 19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้ (29 พฤศจิกายน 2567: ไม่มี)

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	โครงการ	อัตราค่าบริการ	ระยะเวลาในสัญญา
บริษัท สิวเมช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร - เซนเตอร์ พอยท์ เรจินเดนซ์ พร้อมพงษ์ - เซนเตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลประจำโครงการและค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลตามจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570* (31 ธันวาคม 2566: วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567)
บริษัท แอล แอนด์ เอช เมเนจเม้นท์ จำกัด	- แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร - เซนเตอร์ พอยท์ เรจินเดนซ์ พร้อมพงษ์ - เซนเตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	คิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น	วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570* (31 ธันวาคม 2566: วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567)

* ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯทั้งหมดให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอล แอนด์ เอช เรจินเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งเป็นผลมาจากการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1.2

- 19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคล ระบบคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับโครงการเซนเตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อที่ต้องจ่ายให้กับบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา (29 พฤศจิกายน 2567: ไม่มี)

- 19.4 ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคตจำนวนดังต่อไปนี้

จ่ายชำระ	(หน่วย: ล้านบาท)	
	29 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ภายใน 1 ปี	-	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	2

20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทุนฯ

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	29 พฤศจิกายน 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	145	-	145
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,727	3,727

ในระหว่างงวด/ปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

22. เครื่องมือทางการเงิน

22.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ถูกหนีจากการให้เช่าและบริการ ถูกหนีจากคอกเบี้ย เงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินมัดจำรับจากลูกค้า กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทุนฯเพื่อเป็นประกัน โฉนดหนี้ที่กองทุนฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทุนฯ ไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทุนฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทุนฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าความบัญชีของลูกค้าจากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร สิทธิประโยชน์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 สิทธิประโยชน์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสิทธิประโยชน์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567						
		อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
		ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		-	-	-	47	-	47	0.10 - 0.25
		-	-	-	47	-	47	
หนี้สินทางการเงิน								
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		-	-	-	-	16	16	-
		-	-	-	-	16	16	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	25	5	30	0.10 - 0.55
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	145	-	-	-	-	145	1.90 - 2.27
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	13	13	-
เงินมัดจำ	-	-	-	-	3	3	-
	145	-	-	25	21	191	
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	18	18	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	-	-	-	24	24	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	21	85	-	-	110	4.21 - 4.37
	4	21	85	-	42	152	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และเงินลงทุนในหลักทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทุนฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2568