



Fund

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

ประกาศ

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

เลขที่ 011/2568

เรื่อง แจ้งงบการเงิน ณ วันเล็กกองทุน

ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHPPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุน ขอเรียนแจ้งงบการเงิน ณ วันเล็กกองทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHPPF) รายละเอียดตามงบการเงิน

หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม กรุณาติดต่อบริษัทจัดการ หมายเลขโทรศัพท์ 02-286-3484 ได้ในวันและ เวลาทำการ

จึงประกาศมาเพื่อรับทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 20 มกราคม 2568

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์
รายงาน และ งบการเงิน
6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ) และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ) ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนฯ ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนฯ แผนการแปลงสภาพ การ โอนทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนฯ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ฯเป็นหน่วยทรัสต์ เพื่อนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของ กองทุนฯที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และกองทรัสต์ฯ (Swap Ratio) ที่กำหนดไว้อยู่ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนฯ ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ ได้โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ฯ และกองทรัสต์ฯ ได้ออกและส่งมอบ หน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนฯ และบริษัทจัดการฯ ได้กำหนดให้วันที่ 6 ธันวาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ จึงทำการเลิกกองทุนฯ และเข้าสู่การดำเนินการเพื่อชำระบัญชี และดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ที่ ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมี เงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและ ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ และการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ปัจจุบันการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว โดยในวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ ได้โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ฯ และบริษัทจัดการฯ ได้แจ้งให้วันที่ 6 ธันวาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯและเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชี การแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ และการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯดังกล่าว รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญอย่างมากต่องบการเงินของกองทุนฯ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญและพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของเรื่องดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

- สอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ รวมถึงการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ
- อ่านรายงานการประชุมและเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ รวมถึงการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ
- อ่านสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการ โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ฯ และพิจารณาการรับรู้รายการทางบัญชีของรายการนี้กับเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่บริษัทจัดการฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผล ได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ทุกรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้า ได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่บริษัทจัดการฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน

การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 20 มกราคม 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควออีที เค้าส์
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน 6 ธันวาคม 2567: 21,186,600 บาท,			
31 ธันวาคม 2566: 1,497,347,910 บาท)			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 20	21,186,600	1,518,610,636
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	-	7,213,288,287
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	8, 20	35,453,996	106,217,658
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	9, 20	-	20,595,264
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		144,946	86,818
เงินประกันค่านสัญญาเช่าที่ดิน		155,643	1,925,313
เงินมัดจำอื่น	10	-	154,421,594
		-	75,000
รวมสินทรัพย์		56,941,185	9,015,220,570

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอฉิตี เอ้าส์

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	20	21,536,168	49,392,381
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20	25,457,473	14,598,785
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	11, 20	-	254,392,675
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	-	582,245,327
รายได้รับล่วงหน้า		-	14,585,440
เจ้าหนี้อื่น		-	4,511,056
รวมหนี้สิน		46,993,641	919,725,664
สินทรัพย์สุทธิ		9,947,544	8,095,494,906
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 797,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8659 บาท	13	-	7,863,122,300
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 797,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8659 บาท		-	7,863,122,300
กำไรสะสม	14	9,947,544	232,372,606
สินทรัพย์สุทธิ		9,947,544	8,095,494,906
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		-	10.1574
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (หน่วย)		-	797,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายฉัฐกวิน เขียมโชติพัฒนกุล)
ผู้อำนวยการอาวุโส
ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์

(นางนฤมล เส้นทอง)
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายบัญชีกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเข้าถึงหลักทรัพย์ที่เสนอให้
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันออกลงทุน)

การตั้งรายละเอียดเงินลงทุนใช้การชดเชยตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข/รุ่น	วันครบกำหนด	อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	6 ธันวาคม 2567				31 ธันวาคม 2566					
				จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าที่ซื้อได้ (บาท)	มูลค่าที่ถือครอง (ร้อยละ)	มูลค่าที่ถือครอง (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าที่ซื้อได้ (บาท)	มูลค่าที่ถือครอง (ร้อยละ)	มูลค่าที่ถือครอง (บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)													
สินทรัพย์													
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	เมื่อทวงถาม	0.375	-	-	-	117,177	-	-	-	117,177	-	-
ใบรับเงินฝาก/ตั๋วแลกเงิน													
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) *(หมายเหตุ 20)	-	15 สิงหาคม 2567	0.350	-	-	-	-	-	-	-	4,340,000	-	0.05
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) *(หมายเหตุ 20)	-	15 สิงหาคม 2567	0.350	-	-	-	-	-	-	-	16,846,600	-	0.19
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) *(หมายเหตุ 20)	-	15 สิงหาคม 2568	1.150	-	-	-	4,340,000	-	-	-	-	-	-
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) *(หมายเหตุ 20)	-	15 สิงหาคม 2568	1.150	-	-	-	16,846,600	-	-	-	-	-	-
พันธบัตร													
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24111A	11 มกราคม 2567	2.285	-	-	-	-	-	-	63,000	63,000,000	62,960,385	0.72
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24116A	18 มกราคม 2567	2.265	-	-	-	-	-	-	30,000	30,000,000	29,968,385	0.34
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24125A	25 มกราคม 2567	2.290	-	-	-	-	-	-	5,000	5,000,000	4,992,483	0.06
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24201A	1 กุมภาพันธ์ 2567	2.232	-	-	-	-	-	-	710,000	710,000,000	708,656,794	8.12
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24208B	8 กุมภาพันธ์ 2567	2.080	-	-	-	-	-	-	40,000	40,000,000	39,913,568	0.46
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24215A	15 กุมภาพันธ์ 2567	2.095	-	-	-	-	-	-	100,000	100,000,000	99,742,378	1.14
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24222A	22 กุมภาพันธ์ 2567	2.020	-	-	-	-	-	-	270,000	270,000,000	269,225,222	3.08
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24307B	7 มีนาคม 2567	2.000	-	-	-	-	-	-	63,000	63,000,000	62,772,985	0.72
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24314A	14 มีนาคม 2567	2.061	-	-	-	-	-	-	175,000	175,000,000	174,281,611	2.00
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB24321A	21 มีนาคม 2567	2.110	-	-	-	-	-	-	45,000	45,000,000	44,792,848	0.51
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์											21,186,600	190,000	17.39
รวมเงินลงทุน											21,186,600	190,000	100.00

* จำนำสิทธิการรับเงินฝากเพื่อเป็นหลักทรัพย์ประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	20	902,931,911
รายได้ดอกเบี้ย		38,449,443
รวมรายได้		941,381,354
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		146,600,067
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16, 20	15,031,521
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	17, 20	2,254,728
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	18	2,254,728
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	19, 20	60,436,543
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		25,748,682
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	20	12,900,858
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		70,816,975
ค่าใช้จ่ายอื่น		42,640,603
รวมค่าใช้จ่าย		378,684,705
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		562,696,649
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6	132,322
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	6, 7	(856,346,432)
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน		(856,214,110)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(293,517,461)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย		(0.37)
		0.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอถิติ เอ้าส์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา เวลาตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	562,696,649	648,257,677
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	132,322	38,306
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	(856,346,432)	(581,903,863)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(293,517,461)	66,392,120
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	1.5 (270,980,000)	(615,284,001)
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	1.3 (227,145,001)	-
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	1.2 (7,293,904,900)	-
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด/ปี	(8,085,547,362)	(548,891,881)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	8,095,494,906	8,644,386,787
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	9,947,544	8,095,494,906

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(293,517,461)	66,392,120
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,298,595,845)	(7,010,721,222)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6,317,599,399	7,036,670,876
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุน	(32,613,224)	(25,536,075)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	18,977,671	21,785,069
ดอกเบี้ยรับจากเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	(4,554,239)	(6,152,089)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(5,084,006)	(934,881)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(58,128)	111,704
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,632,788)	195,438
เงินสดรับจากเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	23,340,000	33,097,215
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(15,577,997)	14,585,708
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น	(13,212,463)	1,149,515
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำการเช่าและบริการ	(10,611,894)	1,587,807
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า	(6,174,704)	2,298,114
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(983,844)	(1,837,789)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(132,322)	(38,306)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	856,346,432	581,903,863
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	533,514,587	714,557,067
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
โอนเงินสดและเงินฝากธนาคาร ไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ	(60,000,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(46,153,248)	(52,660,226)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(270,980,000)	(615,284,001)
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(227,145,001)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(604,278,249)	(667,944,227)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ	(70,763,662)	46,612,840
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด/ปี	106,217,658	59,604,818
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด/ปี (หมายเหตุ 8)	35,453,996	106,217,658
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสด		
โอนสินทรัพย์สุทธิไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ	7,233,904,900	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 (วันเลิกกองทุนฯ)

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป และนำเงินที่ได้จากการระดมเงินลงทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้เพื่อเพิ่มรายได้ และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2549 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2549 เป็นต้นไป

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ คิวเฮ้าส์ ลุมพินี และบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลิมิจิต และโครงการ เวฟ เฟลิส

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เกี่ยวกับการแปลงสภาพของกองทุนฯ ส่งผลให้ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 ไม่มีหน่วยลงทุนคงเหลือ (31 ธันวาคม 2566 บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25.66)

1.2 การแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- ก) เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติเรื่องต่างๆ ดังนี้
- 1) การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทุนทรัสต์ฯ”) และแผนการแปลงสภาพการ โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ
 - 2) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทุนทรัสต์ฯ
 - 3) การเลิกกองทุนฯ การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
 - 4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใจผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ฯ
- ข) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ได้อนุมัติคำขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทุนทรัสต์ฯ
- ค) กองทุนทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นในวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนฯ เพื่อรองรับการแปลงสภาพ และกองทุนฯ จะ โอนทรัพย์สินและภาระมายังกองทุนทรัสต์ฯ
- ง) บริษัทจัดการฯ กำหนดวันหยุดทำการซื้อขาย (SP) ของหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไปจนกว่าหน่วยลงทุนของกองทุนฯ จะสิ้นสภาพการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหน่วยลงทุนของกองทุนฯ จะทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันสุดท้ายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567
- จ) บริษัทจัดการฯ กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 2 ธันวาคม 2567 เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนฯ กับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ฯ (XO - Swap) จากการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทุนทรัสต์ฯ โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ และกองทุนทรัสต์ฯ (Swap Ratio) อยู่ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ฯ
- ฉ) เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ และกองทุนทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ โดยกองทุนฯ ได้โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ และกองทุนทรัสต์ฯ ได้ออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนฯ และบริษัทจัดการฯ กำหนดให้วันที่ 6 ธันวาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ จึงทำการเลิกกองทุนฯ และเข้าสู่การดำเนินการเพื่อชำระบัญชี และดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

ข) เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2567 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนฯจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทุนฯได้ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าปีละสี่ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ในการพิจารณาจ่ายปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท หรือจำนวนเงินปันผลจ่ายดังกล่าวทำให้กองทุนฯมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น บริษัทจัดการฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

บริษัทจัดการฯกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระ ไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนีสินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุม ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

4.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทุนฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทุนฯ ในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทุนฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนและปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทุนฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกองทุนฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.10 สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย

สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วยคำนวณ โดยหารสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด/ปี ด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานก่อนการโอนหน่วยลงทุนไปยังกองทรัสต์ฯ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทจัดการฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทุนฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนฯจะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กองทุนฯในฐานะผู้เช่า

กองทุนฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทจัดการฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนฯ จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	1,518,611	1,519,026
ซื้อเพิ่ม	6,298,596	7,010,721
จำหน่าย	(6,317,599)	(7,036,670)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	32,613	25,536
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	132	38
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	41	(40)
โอนไปยังกองทรัสต์ฯ ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(1,511,207)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	21,187	1,518,611

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างงวด/ปี เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	โครงการ คิวเฮาส์ เพชรจินต	โครงการ คิวเฮาส์ ภูเก็ต	โครงการ เวฟ เพชร	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	797,083	5,913,567	1,084,502	7,795,152
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
ประเมินราคาระหว่างปี	(55,000)	(373,000)	(120,000)	(548,000)
มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(28,284)	(8,743)	(37,027)
ถูกหนี้อตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ/ รายได้รับล่วงหน้า	1,316	8,592	(6,745)	3,163
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	743,399	5,520,875	949,014	7,213,288
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
ประเมินราคาระหว่างงวด	(51,600)	(612,600)	(163,900)	(828,100)
มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(22,682)	(9,048)	(31,730)
ถูกหนี้อตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ/ รายได้รับล่วงหน้า	(433)	4,260	(385)	3,442
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(691,366)	(4,889,853)	(775,681)	(6,356,900)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567	-	-	-	-

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	5,787,900	6,616,000
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	562,453	594,183
บวก: ถูกหนี้อตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ/รายได้รับ ล่วงหน้า	6,547	3,105
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(6,356,900)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	7,213,288

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทุนฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,788 ล้านบาท (2566: 6,616 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 828 ล้านบาท (2566: 548 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2567	2566	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
			เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท/เดือน)	633 - 860	684 - 880	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.50 - 9.75	9.50 - 9.75	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	41 - 71	59 - 74	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

ธนาคาร	เงินสด (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินสดและเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมีได้นำฝาก	-	15,949	-	-
เงินสดย่อย	82	182	-	-
	82	16,131		
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	9,227	-	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	33,334	35,304	0.40	0.60
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,038	44,578	0.10	0.10
ธนาคารซูมิโตโม มิตซูบิ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น	-	978	-	0.18
รวมเงินฝากประเภทออมทรัพย์	35,372	90,087		
รวม	35,454	106,218		

9. ถูกหนี้ยจากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของถูกหนี้ยจากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>ถูกหนี้ยจากการให้เช่าและบริการ</u>		
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	23,460	16,317
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,000	3,646
3 - 6 เดือน	36	611
6 - 12 เดือน	747	21
มากกว่า 12 เดือน	436	-
รวมถูกหนี้ยจากการให้เช่าและบริการ	25,679	20,595
หัก: โอนไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(25,679)	-
รวม	-	20,595

10. เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน

ยอดคงเหลือของเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	154,422	181,367
ดอกเบี้ยรับในระหว่างงวด/ปี	4,554	6,152
ลดลงในระหว่างงวด/ปี	(23,340)	(33,097)
โอนไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(135,636)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	-	154,422

11. เงินมัดจำการเช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของเงินมัดจำการเช่าและบริการ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	232,320	243,677
คอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	10,966	10,716
โอนไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(243,286)	-
รวม	-	254,393

12. สัญญาเช่า

12.1 กองทุนฯในฐานะผู้เช่า

กองทุนฯทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับบุคคลธรรมดา โดยมีอายุสัญญา 8 และ 30 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	582,245	613,120
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างงวด/ปี	18,978	21,785
จ่ายชำระในระหว่างงวด/ปี	(46,153)	(52,660)
โอนไปยังกองทรัสต์ฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	(555,070)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	-	582,245
ประกอบด้วย:		
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	-	40,304
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	-	541,941
	-	582,245

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2566			รวม
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	60,650	252,881	395,560	709,091
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(20,346)	(64,735)	(41,765)	(126,846)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	40,304	188,146	353,795	582,245

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 6 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	18,978	21,785
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมี มูลค่าต่ำ	3,161	3,065
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าคัมแปร์	79	89

ก) อื่น ๆ

กองทุนฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 จำนวน 45 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: 56 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าคัมแปร์ที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

12.2 กองทุนฯในฐานะผู้ให้เช่า

กองทุนฯเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 10 ปี กองทุนฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตามมูลค่าที่กำหนดในสัญญาจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ภายใน 1 ปี	-	589,784
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	565,146
มากกว่า 5 ปี	-	37,139
รวม	-	1,192,069

13. ทุน

รายการเคลื่อนไหวของทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย)	(พันบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	9.8659	797	7,863,122
หัก: ลดทุนครั้งที่ 2*	(0.1500)	-	(119,550)
หัก: ลดทุนครั้งที่ 3**	(0.1350)	-	(107,595)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการ			
แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน (หมายเหตุ 1.2)	(9.5809)	(797)	(7,635,977)
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567	-	-	-

* อนุมัติการลดทุนโดยคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการฯประกาศจ่ายเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567

** อนุมัติการลดทุนโดยคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการฯประกาศจ่ายเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567

14. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	232,373	781,265
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	562,697	648,258
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	132	38
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	(856,346)	(581,904)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างงวด/ปี	(270,980)	(615,284)
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 13)	(227,145)	-
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 1.2)	569,217	-
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	<u>9,948</u>	<u>232,373</u>

15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	เงินปันผลรวม (พันบาท)	เงินปันผลต่อหน่วยลงทุน (บาท)
24 กุมภาพันธ์ 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566	95,640	0.1200
30 มีนาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567	87,670	0.1100
26 มิถุนายน 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2567	87,670	0.1100
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		<u>270,980</u>	<u>0.3400</u>
24 กุมภาพันธ์ 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565	119,550	0.1500
30 มีนาคม 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566	95,640	0.1200
26 มิถุนายน 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2566	95,640	0.1200
10 สิงหาคม 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2566	105,204	0.1320
31 ตุลาคม 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566	99,625	0.1250
1 ธันวาคม 2566	ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึง วันที่ 31 ตุลาคม 2566	99,625	0.1250
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		<u>615,284</u>	<u>0.7720</u>

16. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี (อัตราจริงเก็บเท่ากับร้อยละ 0.20 ต่อปี) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด) โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

17. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ประกอบด้วย

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี (อัตราจริงเก็บเท่ากับร้อยละ 0.03 ต่อปี) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด) โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี
- (2) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จำนวนเงิน 10,000 บาทต่อครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด)

18. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (อัตราจริงเก็บเท่ากับร้อยละ 0.03 ต่อปี) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด) โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

19. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ โดยกองทุนฯ จะชำระค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด) อัตราค่าตอบแทนมีดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของร้อยละ 1.25 ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ และร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิ
- (2) ค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการในอัตราราย 6 เดือนเท่ากับร้อยละ 37.5 ของส่วนต่างของกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงและกำไรสุทธิประมาณการในแผนการดำเนินงานประจำปี

20. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทุนฯที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนฯ - รับฝากเงินจากกองทุนฯ
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับเงินปันผลจากกองทุนฯ - รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ - ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับเงินปันผลจากกองทุนฯ - ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทร่วมของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีก	- รับค่านายหน้าและค่าบริการพื้นที่ค้าปลีก - ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท อลิซ่า จำกัด	- เป็นกิจการที่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	- รับฝากเงินจากกองทุนฯ - ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์	- ทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนฯ	- รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ

ในระหว่างงวด/ปี กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจของกองทุนฯ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,032	17,379	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,255	2,607	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24,771	26,320	320 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 จากยอดขายบนพื้นที่เช่า
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	30,424	33,116	865 บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20,379	12,873	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 19
เงินปันผลจ่าย	69,534	157,883	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	58,286	-	ตามที่ประกาศลงทุน
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชันแนล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	40,057	38,617	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 19
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	51,638	57,974	970 บาท/ตารางเมตร/เดือน (2566: 500 - 960 บาท/ ตารางเมตร/เดือน)
เงินปันผลจ่าย	9,945	22,580	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	8,336	-	ตามที่ประกาศลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ		นโยบายการกำหนดราคา
	ระยะเวลาดังแต่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,149	72,793	477 - 1,048 บาท/ตารางเมตร/เดือน
บริษัท อลิซ่า จำกัด รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,042	1,139	237 - 510 บาท/ตารางเมตร/เดือน
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด รายได้ค่าเช่าและบริการ	8,887	15,059	920 บาท/ตารางเมตร/เดือน (2566: 900 - 920 บาท/ ตารางเมตร/เดือน)
ค่านายหน้าจ่าย	3,189	2,629	ร้อยละ 25 ของรายได้จากการออกบูธ และ 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าและ บริการของพื้นที่ที่ปิดได้
ค่าบริหารพื้นที่ค้าปลีก	3,435	3,407	ตามที่ตกลงกันในสัญญา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ เข้าทำสัญญา
โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส
คอมเพล็กซ์ โดยมูลค่าที่โอนเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯ
และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	1,412	4,425
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เงินฝากธนาคาร	33,334	35,304
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้ำจ่าย	212	664

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>6 ธันวาคม 2567</u>	<u>31 ธันวาคม 2566</u>
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	-	2,198
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	5,934
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	-	210
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	7,551
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	-	743
บริษัท ทิว.เอช.อินเตอร์เนชันแนล จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	-	13,767
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	-	399
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	12,942
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	-	593
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	16,154
เงินฝากธนาคาร	2,038	44,578
เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก	21,187	21,187
บริษัท อลิซ่า จำกัด		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	-	12
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	657

(หน่วย: พันบาท)

	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด		
ถูกหนีจากการให้เช่าและบริการ	-	79
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	3,507
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	743
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24,406	-

21. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 12,574 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: 13,980 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 162.49 (31 ธันวาคม 2566: ร้อยละ 165.56) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี

22. ภาระผูกพัน

- 22.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 ถึง 19 (6 ธันวาคม 2567: ไม่มี)
- 22.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ คิวเฮ้าส์ อุมพินี ที่จะต้องจ่ายชำระในปี 2571 จำนวน 295 ล้านบาท (6 ธันวาคม 2567: ไม่มี)
- 22.3 ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	6 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	-	6
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	-	4

- 22.4 ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกองทุนฯ คงเหลือเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทุนฯ

23. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	21	-	-	21

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	21	1,498	-	1,519
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,213	7,213

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

24. เครื่องมือทางการเงิน

24.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ถูกหนีจากการให้เช่าและบริการ ถูกหนีจากคอกเบี้ย เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำการเช่าและบริการ และหนี้สินตามสัญญาเช่า กองทุนฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำการเช่าและบริการเป็นจำนวน 3 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงหรือบริษัทข้ามชาติ และมีการกระจายตัวในหลายกลุ่มธุรกิจ เช่น กลุ่มธนาคาร กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มเวชภัณฑ์ เป็นต้น กองทุนฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	35	-	35	0.10 - 0.40
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	21	-	-	-	-	21	1.15
	21	-	-	35	-	56	
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	22	22	-
	-	-	-	-	22	22	

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	90	16	106	0.10 - 0.60
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,519	-	-	-	-	1,519	0.35 - 2.29
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	21	21	-
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	38	116	-	-	-	154	3.52 - 3.70
	1,557	116	-	90	37	1,800	
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	49	49	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	124	124	6	-	-	254	3.52 - 3.70
หนี้สินตามสัญญาเช่า	40	188	354	-	-	582	3.52 - 3.70
	164	312	360	-	49	836	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

24.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

25. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

27. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออก โดยผู้จัดการกองทุนฯ เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568