

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุนรวมฯ”) เป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เพื่อจัดตั้งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ

กองทุนรวมฯ จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คือโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีช รีสอร์ท สมุย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่โดยถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 (31 ธันวาคม 2564: ร้อยละ 25.34)

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนรวมฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยได้ใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

4. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด/ปี	1,846	1,908
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(31)	(62)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด/ปี	1,815	1,846

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาทุนรวม 3,136 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow Method) โดยมีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เป็นจำนวน 1,815 ล้านบาท ตามรายงานประเมินลงวันที่ 26 มกราคม 2565

5. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
เงินสด				
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	35,111	37,403	0.1	0.1
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	35,113	37,405		

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

6. ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้จากการให้เช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,414	14,484
รวม	14,414	14,484
ลูกหนี้อื่น		
ค่าเช่าค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	62,430	57,142
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	76,844	71,626

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 77 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

7. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2565		31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่าหน่วยลงทุน		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(บาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)
ทุนที่จดทะเบียน	10	10	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	8.9371	9.1266	320,000	2,859,872	320,000	2,920,512
หัก: คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.1770)	(0.1895)	-	(56,640)	-	(60,640)
ณ วันปลายงวด/ปี	8.7601	8.9371	320,000	2,803,232	320,000	2,859,872

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 15.04 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0470 บาท จากเดิม 8.9371 บาท เหลือ 8.8901 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 30 มีนาคม 2565

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 41.60 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1300 บาท จากเดิม 8.8901 บาท เหลือ 8.7601 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 22 มิถุนายน 2565

8. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ณ วันที่ 1 มกราคม	(908,816)	(919,025)
หัก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี	57,118	115,137
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(25,600)	(104,928)
ณ วันปลายงวด/ปี	(877,298)	(908,816)

9. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
2 มีนาคม 2565	1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	0.0800	25,600
			25,600
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
24 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.0814	26,048
21 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564	0.0830	26,560
			52,608

10. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

10.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

10.2 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

10.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คิดอัตราไม่เกินร้อยละ 0.03 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

11. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
- บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมร้อยละ 25.34 - เป็นผู้ให้เช่าอาคาร
- บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ให้เช่าที่ดิน
- บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร - เป็นผู้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการ
- ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ - เป็นนายทะเบียนของกองทุนรวมฯ - เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวด กองทุนรวมฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	2565	2564	
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด					
รายได้ค่าเช่า	45,887	45,887	91,773	91,773	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	800	800	1,591	1,590	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10.1
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)					
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	258	265	516	528	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)					
ดอกเบี้ยรับ	14	12	28	25	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	155	159	310	317	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10.3

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกองทุนรวมฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 6)	76,844	71,626
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 5)	35,111	37,403
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	51	159
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 5)	2	2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	85	264
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	264	809

12. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนรวมฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

13. ภาระผูกพัน

กองทุนรวมฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน

14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2565