

เรื่อง	รายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) ประจำปี 2569
เรียน	ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)
สิ่งที่ส่งมาด้วย	(1) รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code (หรือดาวน์โหลดที่เว็บไซต์ http://www.kasikornasset.com) (2) แบบฟอร์มคำถาม (3) ชองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์ (4) หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูล (สำหรับการสื่อสารสองทาง)
อ้างอิง	(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 (2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ รายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 (1) และ (2) รวมเรียกว่า “ประกาศที่เกี่ยวข้อง” (3) หนังสือที่ นร.(ว) 2/2566 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน และซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการ จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของ การสื่อสารสองทาง ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2566 (“หนังสือที่ นร. (ว) 2/2566”)

ตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถ สอบถามเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม จากเดิมที่ต้องเปิดเผยในที่ประชุมสามัญ ประจำปี ประกอบกับหนังสือที่ นร. (ว) 2/2566 ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) นั้น

ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) (“กองทุนรวม”) ขอแจ้งเรื่อง ต่าง ๆ เพื่อรายงานข้อมูลตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบ ดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรแจ้งเรื่องการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายละเอียดข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวมและทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมลงทุนในปัจจุบัน

● ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวม

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
ชื่อย่อ	CTARAF
ทุนจดทะเบียน	3,200 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่เริ่มลงทุน	10.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	6.9071 บาท
บริษัทจัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

● ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย (ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย) ตั้งอยู่บริเวณหาดเฉวง อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (“ทรัพย์สินหลัก”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินหลัก	โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย (ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย)
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภค และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์พร้อม อุปกรณ์เนื่องจากการดำเนินธุรกิจโรงแรม
ราคาการลงทุน ณ วันจดทะเบียน	3,200 ล้านบาท
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้เช่าช่วงระยะยาวแก่บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพร้อมหนังสือรายงานฉบับนี้แล้ว

- การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

การจัดหารายได้	ให้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม
ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซ็นทรัลสุมย์โฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)
สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง	
- วัตถุประสงค์การเช่า	ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม
- ระยะเวลาการเช่า	1 มกราคม 2561 – 25 กันยายน 2581
- ลักษณะรายได้	ค่าเช่าคงที่ โดยเริ่มที่ 168 ล้านบาทในช่วง 3 ปีแรก โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 3 ตลอดระยะเวลาทุก ๆ 3 ปี
- หน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ผู้เช่าช่วง เป็นผู้รับผิดชอบหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

1.2 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

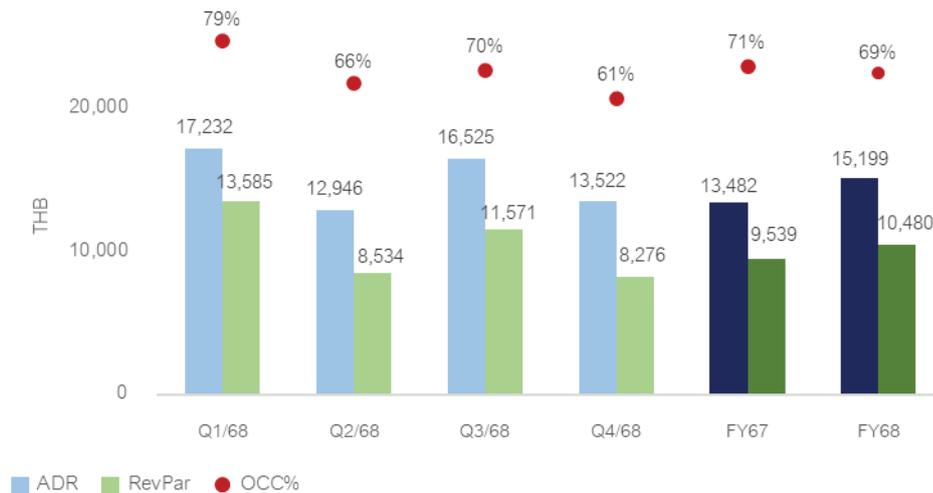
- การท่องเที่ยวในปี 2568

ในปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีปัจจัยกดดันหลักจากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน ประกอบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศคู่แข่งในภูมิภาค และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว

ตลอดปี 2568 ประเทศไทยมีจำนวนนักท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 33.0 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีนักท่องเที่ยวจำนวน 35.5 ล้านคน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 83 ของระดับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปี 2562 ซึ่งมีนักท่องเที่ยวจำนวน 39.9 ล้านคน ทั้งนี้ ประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ ตามลำดับ

สำหรับจังหวัดสุราษฎร์ธานี ในปี 2568 มีจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนรวมทั้งสิ้น 8.3 ล้านคน โดยแบ่งเป็น ผู้มาเยี่ยมเยือนชาวไทย คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 53 และ ผู้มาเยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ คิดเป็นประมาณร้อยละ 47

- ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สุมย์ ปี 2568



แม้ว่าภาพรวมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2568 จะมีการชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีน อย่างไรก็ตาม จากการเติบโตของภาพลักษณ์ประเทศไทยในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Destination) ประกอบกับความสะดวกในการเดินทาง ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวยุโรป ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวอิสราเอล และนักท่องเที่ยวจากสหราชอาณาจักร ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 46 และร้อยละ 12 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2567

จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ตลอดปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยมุ่งเน้นกลยุทธ์การเติบโตผ่านการปรับเพิ่มราคาห้องพักเฉลี่ยเป็นหลัก ทั้งปี 2568 โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยมีราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 15,199 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากปี 2567 ขณะที่อัตราการเข้าพักปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 71 เป็นร้อยละ 69 ทั้งนี้ การบริหารรายได้ดังกล่าวส่งผลให้โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย อยู่ที่ 10,480 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จาก 9,539 บาทในปี 2567

● **แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต**

จากการเติบโตของรายได้ดังกล่าว ส่งผลให้โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีสัดส่วนของรายได้จากผู้เข้าพักชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่ยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับปี 2567 โดยคิดเป็นร้อยละ 97 จากรายได้ผู้เข้าพักทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินการของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

สำหรับปี 2569 แผนดำเนินการจะยังคงเน้นการทำการตลาดในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก โดยเน้นการเพิ่มราคาห้องพักเฉลี่ย การเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และการรักษาอัตราการเข้าพักให้อยู่ในระดับสูงตลอดปี ทั้งนี้ ผู้เข้าช่วงมีแผนสำหรับการเปิดดำเนินการโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในปี 2569 ในเชิงกลยุทธ์การขายและการตลาด และกลยุทธ์การดำเนินการ ดังต่อไปนี้

กลยุทธ์การขายและการตลาด

1. **เพิ่มสัดส่วนรายได้จากช่องทางการขายให้กับลูกค้าทั่วไป (Retail) และการขายแบบตรง (Direct):** มุ่งเน้นการเพิ่มสัดส่วนรายได้จากช่องทางการจองห้องพักเครือเซ็นทารา (Centara Hotels &

Resorts -CHR) และการจองห้องพักโดยตรง (Direct Booking) เป็นหลัก เพื่อเพิ่มอัตรากำไรและลดการพึ่งพาช่องทางตัวแทนการท่องเที่ยวออนไลน์ (Online Travel Agency – OTA)

2. **กระจายตลาดและบริหารความเสี่ยงด้านโครงสร้างลูกค้า:** ขยายการทำตลาดไปยังกลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) เพื่อสร้างสมดุลของโครงสร้างตลาด (GEO Mix) และลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของตลาดหลัก โดยมุ่งเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อน (Leisure) เป็นสำคัญ ได้แก่ กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวด้วยตนเอง (Free Independent Travelers – FIT), กลุ่มนักท่องเที่ยวระดับบนสุดเน้นประสบการณ์ (Luxury & Lifestyle) กลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) และกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงประสบการณ์ (Experiential Travel)
3. **การวิเคราะห์ตลาดและพฤติกรรมลูกค้าเชิงข้อมูล (Data-Driven Strategy):** ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยขับเคลื่อนอุปสงค์ (Demand Drivers) ประวัติลูกค้า (Profile) พฤติกรรมการจอง และข้อมูลเชิงเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อกำหนดทิศทางกลยุทธ์ การตั้งราคา และแผนการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ
4. **การบริหารการจองล่วงหน้าสำหรับกลุ่มลูกค้าหลัก:** บริหารรายได้เชิงรุกผ่านการกำหนดการจองล่วงหน้า โดยมุ่งเน้นกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจ หรือการจัดกิจกรรมพิเศษ (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions – MICE) การให้บริการสถานที่จัดงานแต่งงาน (Wedding) และกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อน (Leisure) เพื่อเพิ่มเสถียรภาพของรายได้จากห้องพักและธุรกิจจัดเลี้ยง (Banquet)
5. **การออกแบบประสบการณ์ลูกค้า (Guest Journey & Touchpoint Design):** ยกระดับประสบการณ์ลูกค้าตลอดเส้นทางการเข้าพัก โดยอ้างอิงแนวทางจาก Reserve Brand Workshop เพื่อสร้างความสอดคล้องและคุณภาพของทุกการปฏิสัมพันธ์กับลูกค้า (Touchpoint)

กลยุทธ์การดำเนินการ

1. **เปิดตัว Reserve Signature Treatments:** นำเสนอโปรแกรมการดูแลสุขภาพเชิงลึกแบบองค์รวม (Deep Holistic Wellness) เพื่อยกระดับประสบการณ์สปาและสร้างความแตกต่างด้านภาพลักษณ์ของแบรนด์
2. **ขับเคลื่อนรายได้และขยายฐานลูกค้าในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage - F&B):** เพิ่มยอดขายในทุกห้องอาหารและบาร์ โดยมุ่งดึงดูดทั้งลูกค้าในโรงแรมและลูกค้าท้องถิ่น ผ่านเมนูเฉพาะ โปรโมชัน กิจกรรมพิเศษ และความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อสร้างการรับรู้และกระตุ้นการกลับมาใช้บริการซ้ำ
3. **ยกระดับประสบการณ์และภาพลักษณ์ F&B ในระยะยาว:** พัฒนาประสบการณ์การรับประทานอาหารรูปแบบพิเศษ (Dining Experience) งานจัดเลี้ยงและกิจกรรมที่มีคุณภาพ (Event) พร้อมมุ่งสู่การได้รับรางวัลระดับสากล (เช่น Michelin) เพื่อเสริมมูลค่าแบรนด์และรองรับการตั้งราคาระดับพรีเมียม (Premium)

4. **รักษาคุณภาพและเพิ่มมูลค่าธุรกิจบริการซักรีด:** มุ่งรักษาคุณภาพการให้บริการซักรีดโดยไม่ขยายไปสู่ลูกค้าภายนอก พร้อมเพิ่มรายได้จากลูกค้าในโรงแรมผ่านโปรแกรมขึ้นและ การต่อยอดการขาย (Upselling) ผ่านช่องทาง “Handi Go” รวมถึงการพัฒนาแพ็คเกจเฉพาะสำหรับลูกค้าที่พำนักระยะยาว (Long Stay) ลูกค้ากลุ่ม MICE และบริการการจัดงานแต่งงาน
5. **การดำเนินงานอย่างยั่งยืนภายใต้ภาพลักษณ์แบรนด์:** ดำเนินงานภายใต้แนวคิดความยั่งยืนและการจัดหาทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ พร้อมส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชน เพื่อสอดคล้องกับภาพลักษณ์แบรนด์ในระยะยาว

จากกลยุทธ์ข้างต้น กองทุนรวมคาดว่าโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยจะสามารถปรับรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (Revenue Per Available Room – RevPAR) ในปี 2569 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2 – 5 เมื่อเทียบกับปี 2568

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทจัดการได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2568 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงบแสดงฐานะทางการเงินและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดของรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด แล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (ส่วนที่ 4 ข้อ 13.2) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพร้อมหนังสือรายงานฉบับนี้แล้ว

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568
รายได้จากการลงทุน	183,701,458
ค่าใช้จ่าย	8,859,794
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	174,841,664
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุน	(28,314,371)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	146,527,293

รายการ (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568
รวมสินทรัพย์	1,699,563,722
รวมหนี้สิน	1,214,600
สินทรัพย์สุทธิ	1,698,349,122
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	5.3073
จำนวนหน่วยลงทุนคงค้าง (หน่วย)	320,000,000

สำหรับแนวทางการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์ปชั่น บริษัทจัดการได้ลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติแห่งประเทศไทย สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สมาคมธุรกิจตลาดทุนไทย และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้รับประกาศนียบัตรรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) ตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2556 และบริษัทจัดการได้กำหนดเรื่องการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ และการห้ามรับหรือให้สินบนและสิ่งจูงใจไว้ในจรรยาบรรณของพนักงาน ซึ่งกรรมการและพนักงานทุกคนจะต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ในปี 2556 คณะกรรมการบริษัทของบริษัทจัดการได้อนุมัตินโยบายการป้องกันการหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ ซึ่งครอบคลุมเรื่องสินบนและสิ่งจูงใจ ของขวัญและผลประโยชน์ การบริจาค เพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุนกิจกรรมและการมีส่วนร่วมทางการเมือง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับงบการเงินประจำปี 2569 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้อแก้ไขเพิ่มเติม) โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณสมบัติ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทุนรวม โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่

ชื่อ-สกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของ กองทุนรวม	เลขทะเบียน
1. นายสำราญ แดงจำ	1	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 8021 และ/หรือ
2. นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ	2	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4377 และ/หรือ
3. นางสาวศิริวรรณ นิตยดำรง	2	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5906 และ/หรือ
4. นายสมศักดิ์ จิรัฐิติอำไพวงศ์	1	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 8874

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบุคคลอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ให้ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมแทน

3.2 การกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

บริษัทจัดการได้กำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2569 ซึ่งไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่าย (บาท)		
	ปี 2568 (1 มกราคม – 31 ธันวาคม)	ปี 2569 (1 มกราคม – 31 ธันวาคม)	ร้อยละ การเปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	528,000.00	538,000.00	+1.89
รวมค่าใช้จ่าย	528,000.00	538,000.00	+1.89

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่บริษัทจัดการได้รายงานข้างต้น เพื่อเป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบ โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่น ๆ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบว่า หากท่านต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับเรื่อง que บริษัทจัดการได้รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามมายังบริษัทจัดการผ่านช่องทางอีเมล Call Center หรือแบบฟอร์มคำถาม ได้ตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) อีเมล: KA_Property3@kasikornasset.com
- 2) Call Center: โทร 02-673-3999
- 3) แบบฟอร์มคำถาม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2: ส่งกลับมายังบริษัทจัดการโดยใช้ของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หรือนำส่งมายังที่อยู่ดังนี้

ที่อยู่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร 10400

โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศ
ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.kasikornasset.com ภายในวันที่
30 เมษายน 2569

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
(CTARAF)

รายงานประจำปี 2568

ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2568 ของกองทุนรวมได้ที่เว็บไซต์ <http://www.kasikornasset.com> หรือโดยการสแกนรหัสคิวอาร์ (QR-Code) ตามที่ปรากฏนี้



รายงานประจำปี 2568

2025 Annual Report

Unitholders can download 2025 Annual Report of the Property Fund via the website: <http://www.kasikornasset.com> or by scanning the QR-Code provided herein.



2025 Annual Report

แบบฟอร์มคำถาม
สำหรับรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) ประจำปี 2569

วันที่ _____

เรียน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
 ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ข้าพเจ้า _____ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ถือหน่วยลงทุนจำนวน _____ หน่วย หมายเลขประจำตัวผู้ถือหน่วยลงทุนเลขที่ _____ มีคำถามสืบเนื่องจากรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ประจำปี 2569 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 **การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต**

คำถาม _____

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

คำถาม _____

เรื่องที่ 3 **การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569**

คำถาม _____



เรื่องที่ 4

อื่น ๆ

คำถาม

ลงชื่อ

_____)

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้กลับมาถึงยังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 17 เมษายน 2569

หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล (สำหรับการสื่อสารสองทาง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) (“**กองทุนรวม**”) มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“**กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**”) ในฐานะผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งรวมถึงการแจ้งการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผย (“**การประมวลผล**”) ข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน (ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคล โดยหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น เพื่อแจ้งให้ท่านทราบถึงการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน สำหรับการสื่อสารสองทาง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจากท่านโดยตรงผ่านการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมถึงข้อมูลซึ่งปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Record Date) ที่บริษัทจัดการได้รับมาจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

2. ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทจัดการจัดเก็บ

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านซึ่งรวมถึง ชื่อ-นามสกุล ที่อยู่ สัญชาติ วันเดือนปีเกิด หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หมายเลขหนังสือเดินทาง หรือหมายเลขบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ หมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล ข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (หากมี)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีความอ่อนไหวของท่านแต่ประการใด เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต่อการสื่อสารสองทางดังนั้น ขอให้ท่านปิดข้อมูลที่มีความอ่อนไหว เช่น เชื้อชาติ ศาสนา หรือหมู่โลหิต ที่ปรากฏในสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เพื่อยืนยันตัวตน ทั้งนี้ ในกรณีที่ท่านไม่ได้ปิดข้อมูลดังกล่าวทางบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการปิดข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับเอง

3. ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้เป็นระยะเวลาตามเท่าที่วัตถุประสงค์ของการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านยังคงมีอยู่ หลังจากนั้น บริษัทจัดการจะลบ และทำลายข้อมูลดังกล่าว ด้วยวิธีการที่ปลอดภัย หรือเก็บรักษาไว้ในรูปแบบที่ทำให้ไม่สามารถระบุตัวท่านได้เท่านั้น เว้นแต่กรณีจำเป็นต้องเก็บรักษาข้อมูลต่อไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของบริษัทจัดการ

4. **วัตถุประสงค์ของการใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล**

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อ (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา (2) ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือ (3) ประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำ และเปิดเผยรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ซึ่งรวมถึง การกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง การพิจารณาสิทธิในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และการรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น

5. **ผู้ที่ได้รับการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากบริษัทจัดการ**

บริษัทจัดการจะไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยไม่มีฐานการประมวลผลข้อมูลโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยการสื่อสารสองทาง ในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารสองทางและผลของการสื่อสารสองทาง ซึ่งรวมถึง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ของบริษัทจัดการ

6. **มาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล**

บริษัทจัดการได้จัดให้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการเข้าถึง การใช้ การเปลี่ยนแปลง การแก้ไข และ/หรือ การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลโดยปราศจากอำนาจหรือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนด

7. **สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล**

ท่านสามารถใช้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านได้ ซึ่งสิทธิดังกล่าวรวมถึง สิทธิในการได้รับแจ้งข้อมูล สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอทำสำเนา สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการโอนถ่ายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล และสิทธิในการเพิกถอนความยินยอม (ถ้ามี) โดยการเพิกถอนยินยอมไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้ว

8. **ช่องทางการใช้สิทธิของท่าน**

ท่านสามารถดำเนินการขอใช้สิทธิต่าง ๆ ของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลได้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทจัดการ รายละเอียดตาม QR Code ในข้อ 9. การติดต่อ ของหนังสือแจ้งฉบับนี้

ในกรณีที่ บริษัทจัดการปฏิเสธไม่ดำเนินการตามคำร้องขอของท่าน ท่านสามารถร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้ที่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำนักงานปลัดกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม หมายเลขโทรศัพท์ 02-142-1033 อีเมล: pdpc@mdes.go.th

9. การติดต่อ

ในกรณีที่ท่านมีคำถามเกี่ยวกับการใช้สิทธิ ท่านสามารถติดต่อได้ที่

ฝ่ายช่องทางบริการผู้ลงทุนบุคคล

สถานที่ติดต่อ: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

หมายเลขโทรศัพท์: 02-673-3888 กด 1

อีเมล: ka.customer@kasikornasset.com

หรือ

ผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล: **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

สถานที่ติดต่อ: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

หมายเลขโทรศัพท์: 02-673-3888

อีเมล: KA_DPO@kasikornasset.com

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอื่นของบริษัทจัดการ รวมถึง
วิธีการและขั้นตอนการใช้สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลเพิ่มเติมได้ที่ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วน
บุคคลของบริษัทจัดการ ตาม QR Code ด้านล่างนี้



