

Portfolio Review

Fund Fact		
Master Fund	CG Capital Real Estate Partners Fund I, L.P.	
Vintage Year	2024	
Fund Size	THB 10,000 mn	
Number of Investments	7	
Fund Life	9 + 1 + 1 years	
Investment Period	3 + 1 years	
Key Statistic	Mar 26	Jun 26
Commitments	10,000	10,000
Cumulative Capital Called	4,524.0	4,524.0
Capital Called	45.2%	45.2%
Invested + Approved for Investment	81.5%	81.5%
NAV	4,586.1	4,609.3
NAV Return From Capital Called	+1.4%	+1.9%



พอร์ตการลงทุน

- กองทุนหลัก CG Capital Real Estate Partners Fund I มีการเรียก Capital Call ทั้งสิ้น 45.2% ณ 2Q26 มีการ Committed เงินลงทุนรวม 8,150.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 81.5% ของ Total Commitment ผ่านการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งสิ้น 9 รายการ
- ความคืบหน้าของโครงการต่างๆมีดังนี้ Intercontinental Branded Residences ขายได้รวมประมาณ 50%, Langsuan Branded Residences คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน ต.ค. 26, Standard Branded Residences Phuket คาดว่าจะเริ่มโอนห้องได้ในเดือน ต.ค. 26, StandardX Hotel Phuket ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 12%, Holiday Inn Express & Suites Hotel Phuket ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 51%, Splash Beach Resort Phuket อยู่ระหว่างการปรับปรุงสวนน้ำ คาดแล้วเสร็จในเดือน ต.ค. 26, Luxury Lifestyle Branded Hotel Phuket ทำเสาเข็มเสร็จสิ้น, Luxury Lifestyle Branded Residences Phuket เริ่มทำงานเสาเข็ม, Club Med Exclusive Collection Hotel Samui คาดว่าจะเริ่มต้นก่อสร้างใน 4Q26

การลงทุนที่น่าสนใจ

The Standard X Hotel, Bangtao Phuket

ข้อมูล Project

- การพัฒนาโรงแรมใหม่บนที่ดินเปล่า (Greenfield Development) ภายใต้แบรนด์ StandardX ขนาด 216 ห้องพัก ตั้งอยู่ในย่านบางเทา ใกล้กับ Boat Avenue โดยที่ดินสำหรับโครงการได้มาจากบริษัทในเครือ CG ในราคา 22 ล้านบาทต่อไร่ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าประเมินถึง 38% แม้โรงแรมจะตั้งอยู่ติดกับโครงการ Holiday Inn Express & Suites ของกองทุน แต่คาดว่าจะไม่มีการแข่งขันกันโดยตรง เนื่องจากมีความแตกต่างด้านระดับราคา ขนาดห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวก
- StandardX เป็นแบรนด์ใหม่ที่มีเอกลักษณ์และความทันสมัยของเครือ The Standard Hotels โดยผสมผสานแนวคิดการบริการแบบห้าดาวเข้ากับวัฒนธรรมท้องถิ่น ผ่านงานออกแบบสไตล์มินิมอล กิจกรรมทางสังคมที่มีสีสัน และประสบการณ์ที่เชื่อมโยงกับชุมชนท้องถิ่นได้อย่างลงตัว จึงเหมาะสมกับบรรยากาศของย่านบางเทาที่มีความมีชีวิตชีวา
- ห้องพักที่มีขนาดกว้างขวาง และพื้นที่ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ที่โดดเด่น โรงแรม StandardX จะตอบโจทย์กลุ่มนักท่องเที่ยวแนวไลฟ์สไตล์และกลุ่มครอบครัวที่ยินดีจ่ายเพิ่มในระดับที่เหมาะสม เพื่อแลกกับความสะอาดสบายที่มากขึ้น
- ความคืบหน้าการก่อสร้างโดยรวมอยู่ที่ประมาณ 12% กำหนดแล้วเสร็จประมาณไตรมาส 3 ปี 2027

9 Investments with Fair Value of THB 4,630.6M

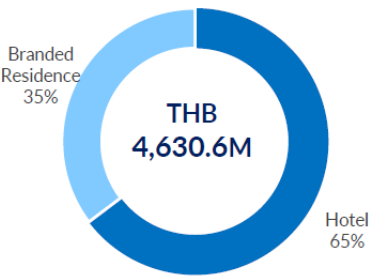
(In THB M)

Deal	Location	Segment	Number of Properties	Fair Value of Equity at 30-Jun-26 ⁽¹⁾
Bangkok				
IHG Branded Residences	Sukhumvit Soi 16	Luxury	1	864.1
Branded Residences	Langsuan Road	Luxury	1	312.9
Total - Bangkok			2	1,177.0
Phuket				
Splash Beach Resort	Mai Khao	Upscale	1	1,508.4
The Standard Residences Phuket	Bangtao	Luxury	1	388.6
StandardX Hotel	Bangtao	Upscale	1	408.5
HIEX Hotel	Bangtao	Midscale	1	376.9
Luxury Lifestyle Branded Hotel	Layan	Luxury	1	209.8
Luxury Lifestyle Branded Residences	Layan	Luxury	1	80.8
Total - Phuket			6	2,973.0
Koh Samui				
Club Med Exclusive Collection Hotel	Maenam Beach	Luxury	1	480.6
Total - Koh Samui			1	480.6
TOTAL PORTFOLIO			9	4,630.6

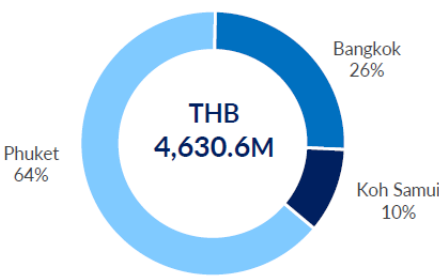
Portfolio Summary as of 30 June 2026

All Figures in THB M	Bangkok	Phuket	Koh Samui	Total
Number of Investments	2	6	1	9
Number of Properties	2	6	1	9
Total Fair Value	1,177.0	2,973.0	480.6	4,630.6
% Fair Value	25.4%	64.2%	10.4%	100%
Average Investment Size	588.5	495.5	480.6	514.5
Average Investment per Property	588.5	495.5	480.6	514.5

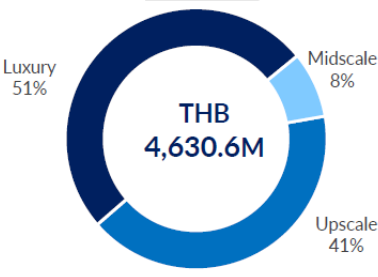
By Asset type



By Location



By Segment



The difference of THB (21.3)M between Fund NAV of THB 4,609.3M and total investment Fair Value of THB4,630.6M comprises (1) net cash at the Fund of +THB209.6M, accrued expenses of -THB234.0M and prepaid expenses +THB3.1M

คำเตือน

- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
- กองทุนมีการลงทุนในหน่วย Private Asset ซึ่งเหมาะสำหรับการลงทุนระยะยาว (ประมาณ 9 ปี 5 เดือน)
- เนื่องจากกองทุนมีการลงทุนแบบไม่จำกัดอัตราส่วนในหน่วย Private Asset ที่ลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงจัดเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างและความเสี่ยงมากกว่ากองทุนทั่วไป อีกทั้งหน่วย Private Asset เป็นหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำและมีราคาผันผวน ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินต้นและหรือไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง กองทุนนี้ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่มีความเข้าใจในหลักทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี และสามารถรับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น
- กองทุนมีอายุโครงการ 9 ปี 5 เดือน แต่อาจเลิกโครงการก่อน 9 ปี 5 เดือนได้ หากหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด (General Partner) ในฐานะเป็นผู้รับผิดชอบต่อการบริหารจัดการของกองทุนหลักใช้ดุลยพินิจเลิกกองทุนหลัก เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้จนกว่าจะเลิกโครงการ และหากกองทุนหลักไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของตนเพื่อคืนเงินต้นและหรือจ่ายผลตอบแทนให้แก่กองทุนภายในระยะเวลาที่เหมาะสม อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินต้นและผลตอบแทนตามที่คาดหวัง
- กองทุนหลักอาจมีการทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนได้ ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนหลักไม่สามารถจำหน่ายหลักทรัพย์ได้ในราคาที่ต้องการและในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อนำมาชำระหนี้ดังกล่าว กองทุนหลักอาจถูกดำเนินคดีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้ดังกล่าวได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทุน K-THRE24A-UI ได้
- กองทุนอาจมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ตราสารที่มีสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง และทำธุรกรรมกู้ยืมหรือ repo เพื่อการลงทุน ทำให้อาจมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนที่ลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง จึงอาจมีกำไร/ขาดทุนสูงกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง
- กองทุนอาจลงทุนในตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (non-investment grade) และ/หรือที่ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) และ/หรือหลักทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Unlisted Securities) ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- เนื่องจากกองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนลงทุน อาทิ การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองหรือนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนได้ รวมถึงการออกมาตรการที่อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนได้รับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ดังนั้น กองทุนจึงอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk)
- สนใจลงทุนขอรับหนังสือชี้ชวนหรือคำแนะนำเพิ่มเติมได้ที่ ธนาकरกรสิกรไทย และผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

สอบถามเพิ่มเติม KAsset Contact Center กรุณาติดต่อ

โทร. 02-673-3888

Email : ka.customer@kasikornasset.com