

ที่ PFRD 006/2563

วันที่ 16 มีนาคม 2563

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF) ประจำปี 2563 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมประจำปี 2563 ในวันที่ 28 เมษายน 2563 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุม สุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 การดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2562

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 มีมติอนุมัติ (1) การขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเจรจากับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอ และ (2) ให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา นั้น

ภายหลังการประชุม บริษัทจัดการได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยมีเงื่อนไขใหม่เปรียบเทียบกับเงื่อนไขเดิม ดังนี้

	เงื่อนไขใหม่	เงื่อนไขเดิม
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2565)	1 ปี (1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2562)
ค่าเช่าและค่าบริการ	ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 2,450,000 บาทต่อเดือน (ไม่มีภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ 1,050,000 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวม 3,500,000 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 2,000,000.00 บาทต่อเดือน (ไม่มีภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ 2,000,000.00 บาทต่อเดือน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวม 3,869,158.88 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การปรับปรุงทรัพย์สิน	18,000,000 บาท (รวมตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี) ส่วนก่อสร้างปรับปรุงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีที่เริ่มก่อสร้าง หากค่าใช้จ่ายจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินส่วนต่างพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม	ไม่มี
ผลประโยชน์รวม	146,646,000 บาท ตลอดสัญญา หรือเฉลี่ย 48,882,000 บาทต่อปี (รวม 144,000,000 บาทหรือ 48,000,000 บาทต่อปีหลังหักภาษีมูลค่าเพิ่ม)	48,000,000 บาท (46,429,906.66 บาทหลังหักภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การชำระค่าเช่าและการค้ำประกันการชำระค่าเช่า	ชำระล่วงหน้า ทุกวันที่ 6 ของเดือน วางเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้ากับกองทุนรวม	ชำระล่วงหน้า ทุกวันที่ 1 ของเดือน วางเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้ากับกองทุนรวม
อื่น ๆ		

ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับรวมนั้น มิได้ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าเดิม จึงได้จัดทำบันทึกขยาสัญญาเช่ากับกลุ่มผู้เช่าตามเงื่อนไขดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562

3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 ของกองยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ¹ ซึ่งได้แถลงข่าวในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563 ปรากฏรายละเอียดว่า ปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 ลดลงจากร้อยละ 4.2 ในปี 2561 โดยมูลค่าการส่งออกลดลงร้อยละ 3.2 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และ 2.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.8 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 ชะลอตัวลงตามข้อจำกัดของการระบาดของโรคโควิด-19 ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของงบประมาณ แต่ยังมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- 1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลกตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้าและการแยกตัวของสหราชอาณาจักร
- 2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนของภาครัฐและเอกชน
- 3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ
- 4) สถานการณ์ขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562

ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.5 และ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4 – 1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของ GDP

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร²

จากรายงานการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2562 ของบริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด (“ฟีนิกซ์”) ได้ให้ข้อมูลไว้ ดังนี้

ในปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 204,200 ตารางเมตร ซึ่งเปิดให้บริการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ทำให้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 8,450,660 ตารางเมตร และยังมีอีกประมาณ 107,900 ตารางเมตรที่มีกำหนดเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2563 หรือประมาณ 515,000 ตารางเมตรที่มีกำหนดจะเปิดให้บริการในช่วงปี 2563 – 2565

นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นอีกกลุ่มลูกค้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่าง ๆ โดยที่บางศูนย์การค้าในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานครเพิ่มร้านค้าแบรนด์เนมระดับโลกเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ตลาดค้าปลีกในปี พ.ศ. 2562 อยู่ใน

¹ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.nesdc.go.th

² ผู้ถือหน่วยลงทุนที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ www.phoenixproperty.co.th

ภาวะชะลอตัว ซึ่งสมาคมผู้ค้าปลีกไทยคาดการณ์ว่าตลาดค้าปลีกในปี 2562 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.8 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

สัดส่วนของพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละประเภทและพื้นที่เมื่อเทียบกับพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

ประเภท	พื้นที่					ทั้งหมด
	ใจกลางเมือง	รอบใจกลางเมือง	รอบนอกฝั่งตะวันออก	รอบนอกฝั่งตะวันตก	รอบนอกฝั่งเหนือ	
ศูนย์การค้า	14.0%	13.1%	14.4%	6.4%	11.5%	59.3%
ห้างสรรพสินค้า	0.7%	3.2%	0.2%	0.0%	0.0%	4.1%
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.5%	2.4%	2.2%	2.4%	2.4%	9.9%
สเปเชียลตี สโตร์	0.1%	1.1%	1.2%	2.0%	2.0%	5.9%
คอมมูนิตีมอลล์	2.3%	4.1%	2.7%	3.8%	3.8%	15.7%
เอ็นเตอร์เทนเมนท์คอมเพล็กซ์	0.0%	0.7%	0.1%	0.1%	0.1%	1.4%
พื้นที่ค้าปลีก สนับสนุน	2.6%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%
ทั้งหมด	20.2%	25.6%	20.9%	14.7%	18.6%	100.0%

ช่องทางออนไลน์เป็นปัจจัยสำคัญที่จะมีผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจค้าปลีก ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกหลายรายพยายามเพิ่มสัดส่วนในการขายสินค้าออนไลน์มากขึ้นโดยการพัฒนาช่องทางขายสินค้าออนไลน์ของตนเอง พื้นที่ค้าปลีกในอนาคตจะเพิ่มขึ้นไม่มากเมื่อเทียบกับในอดีตที่ผ่านมา เนื่องจากโครงการพื้นที่ค้าปลีกไม่ใช่ทางเลือกแรกในการซื้อสินค้าอีกต่อไป ซึ่งจะกระทบต่อการกำหนดราคาเช่าพื้นที่

ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานครโดยรวม ในปี 2562 และ 2561 ค่อนข้างจะคงที่ อัตราการเข้าพักรวมเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85 โดยมีจำนวนห้องพักรวมอยู่ที่ประมาณ 79,700 ห้อง

อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือที่เรียกว่าโควิด-19 โดยตรง จากข้อมูลผู้โดยสารระหว่างประเทศ ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ³ ซึ่งเป็นท่าอากาศยานและจุดเข้าออกหลัก ในเดือนมกราคม และกุมภาพันธ์ 2563 พบว่า ในเดือนมกราคม 2563 มีผู้โดยสารระหว่างประเทศทั้งสิ้น 1,854,370 คน ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับเดือนมกราคม 2562 ซึ่งมีจำนวน 1,865,929 คน แต่ผลกระทบเห็นชัด

³ ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่เตรียมเอกสารนี้ (2 มีนาคม 2563)

ขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่งมีผู้โดยสารระหว่างประเทศ จำนวน 978,633 คน เทียบกับ 1,754,425 คนในปี 2562 หรือลดลงถึงร้อยละ 44.22

ณ ช่วงต้นปีนี้ ผลกระทบหลักมาจากการที่ทางการจีนห้ามชาวจีน (ซึ่งเป็นตลาดหลักตลาดหนึ่งของการท่องเที่ยวของไทย) เดินทางออกนอกประเทศเพื่อเป็นการควบคุมการแพร่กระจายของโรค รวมถึงการแพร่ระบาดในประเทศเกาหลี และญี่ปุ่น อย่างไรก็ตามในช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ปรากฏว่าเริ่มมีการแพร่ระบาดในยุโรปและสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะทำให้กระทบต่อตลาดการท่องเที่ยวของไทยต่อไปจนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย

หากเป็นไปตามที่หลายกลุ่มคาดการณ์ไว้ว่าสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ในประเทศไทยน่าจะดีขึ้นเมื่อเข้าสู่ฤดูร้อน ซึ่งน่าจะเห็นได้ชัดเจนขึ้นในช่วงประมาณเดือนมิถุนายน 2563 ดังนั้น ปัจจัยที่จะมีผลกระทบโดยตรงต่อตลาดการท่องเที่ยวคือสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ในประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยวซึ่งส่วนใหญ่มาจากกลุ่มประเทศเขตหนาว อนึ่ง ตลาดการท่องเที่ยวอาจจะต้องพึ่งพาการท่องเที่ยวภายในประเทศจากคนไทยด้วยกันเองมากขึ้นกว่าเดิม

3.3 สภาพทรัพย์สิน

เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ปรับรอบระยะเวลาการเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปี จากเดิมที่มีการดำเนินการในเดือนสิงหาคมของทุกปี เป็นเดือนกุมภาพันธ์ เพื่อให้ที่ประชุมได้ทราบถึงสภาพของทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งการตรวจสอบทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เข้าดำเนินการร่วมกันเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในสวนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 3) ทรัพย์สินในสวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีสภาพเช่นเดียวกันกับทรัพย์สินในสวนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 4) ทรัพย์สินในสวนมอลล์ 1 มีการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการจัดโซนผู้เช่าใหม่
- 5) ทรัพย์สินในสวนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน
- 6) ผู้เช่าได้เริ่มงานปรับปรุงทรัพย์สินตามที่ได้เสนอในเงื่อนไขการต่อสัญญา แต่งานที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรืออยู่ระหว่างดำเนินการ กองทุนรวมยังมิได้ตรวจสอบและ/หรือตรวจรับงานดังกล่าว

3.4 การผ่อนผันการชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม

นับตั้งแต่การขยายสัญญาตามที่ได้เรียนแจ้งในข้อ 3.1 ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ได้ขยายออกมา ต่อมา เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังกองทุนรวม เนื่องจากการระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมชน ทำให้กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งมาจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า และจากการหารือร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ได้ข้อสรุป ดังนี้

งวดเดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
มี.ค. 63	3,500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1) ปี 2563 เดือนมีนาคม – พฤษภาคม ลดลง 5.5 ล้านบาท เหลือรวม 32 ล้านบาท จากค่าเช่าสัญญา 36.5 ล้านบาท 2) ค่าเช่าคงค้าง 36.5 ล้านบาท จะแบ่งจ่ายเดือนละ 550,000 บาท เพิ่มเติมจากสัญญาเช่า ตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2564 ถึงเดือนตุลาคม 2564 ซึ่งครบจำนวนที่ได้รับการผ่อนผันพอดีเมื่อครบกำหนดชำระค่าเช่าของงวดเดือนตุลาคม 2564 3) ตามข้อเสนอของผู้เช่า จะยังเหลือค่าเช่าคงค้างอีกจำนวน 8 ล้านบาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
เม.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	
พ.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	
มิ.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ก.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ส.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ก.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ต.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
พ.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ธ.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ม.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.พ. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
มี.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
เม.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
พ.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
มิ.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ส.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ต.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
พ.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ธ.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ม.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
ก.พ. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
มี.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
เม.ย. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	

การผ่อนผันค่าเช่าดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบต่อมูลค่าสุทธิ (NAV) ของกองทุน เนื่องจากกองทุนรวมรับรู้รายได้ตามเกณฑ์สิทธิแบบเส้นตรง และค่าเช่ารวมตลอดสัญญายังคงเท่าเดิม แต่จะมีผลกระทบต่อเงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 ที่จะลดลงจากที่ประมาณการ แต่จะเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการนับตั้งแต่รอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

บริษัทจัดการจะติดตามและประเมินสถานการณ์เป็นระยะ ๆ เพื่อที่จะได้พิจารณาแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

3.5 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

จากมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติ (1) การขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อย่าไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน ซึ่งได้ดำเนินการไปแล้วตามที่แจ้งในวาระที่ 3.1 และ (2) ให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา นั้น

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบว่า บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาอย่างเคร่งครัด และจะเริ่มดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในกลางปี 2564 ซึ่งเป็นช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าตามที่ประชุมได้มีมติไว้

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

4.1 จากงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 1,056,133,019 บาท มีหนี้สินรวม 744,390 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 1,055,388,629 บาท กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสม 332,718,131 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 7.2072 บาท ในปี 2562 กองทุนรวมมีรายได้รวม 43,518,388 บาท ประกอบด้วยรายได้อื่นๆ 43,476,635 บาท รายได้ดอกเบี้ย 41,753 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 36,161,426 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นสุทธิ 41,161,426 บาท

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562⁴

ราคาปิด	2.98	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	436,373,320	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	2,310	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	7.2072	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,055,388,629	บาท

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
24 ก.พ. - 30 มิ.ย. 2554	31 ส.ค. 2554	15 ก.ย. 2554	0.2650
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	30 พ.ย. 2554	16 ธ.ค. 2554	0.1890
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	29 ก.พ. 2555	15 มี.ค. 2555	0.1890
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	31 พ.ค. 2555	15 มิ.ย. 2555	0.1870
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	3 ก.ย. 2555	14 ก.ย. 2555	0.1890
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2555	7 ธ.ค. 2555	21 ธ.ค. 2555	0.0895
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	15 มี.ค. 2556	29 มี.ค. 2556	0.1900
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	29 พ.ค. 2556	12 มิ.ย. 2556	0.1900
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	8 ส.ค. 2556	22 ส.ค. 2556	0.1903
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	28 พ.ย. 2556	12 ธ.ค. 2556	0.1900
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2556	14 มี.ค. 2557	28 มี.ค. 2557	0.1910
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2557	29 พ.ค. 2557	12 มิ.ย. 2557	0.1885
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	10 ก.ย. 2557	24 ก.ย. 2557	0.1875

⁴ซื้อขายล่าสุด 27 ธ.ค. 2562

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	27 ม.ค. 2558	10 ก.พ. 2558	0.1350
1 ม.ค. - 31 พ.ค. 2561	13 ก.ค. 2561	26 ก.ค. 2561	0.5000
1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2561	21 มี.ค. 2562	29 มี.ค. 2562	0.1200
1 ม.ค. - 31 พ.ค. 2562	18 ก.ย. 2562	27 ก.ย. 2562	0.1150
1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2562	18 มี.ค. 2563	27 มี.ค. 2563	0.1080

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงินคืนจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)
1	7 ธ.ค. 55	21 ธ.ค. 55	710,000,000	10.00	7,100,000	0.10	702,900,000	9.90
2	18 ก.ย. 62	27 ก.ย. 62	1,396,892,000	9.90	8,786,040	0.06	1,388,106,760	9.84

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2562)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	2,263.89	0.215
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	218.73	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	570.35	0.054
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	834.24	0.079
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	956.50	0.091
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	103.43	0.010
ค่าประเมินทรัพย์สิน	207.28	0.020
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วย	215.76	0.020

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าเบี้ยประกันภัย	329.51	0.031
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.045
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	884.98	0.084
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	38.64	0.004
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	253.65	0.024
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	7,356.96	0.698

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตสิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์นะ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 นางสาวสินสิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
คำตอบแทน	เนื่องจากบริษัทจัดการยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคำตอบแทนที่ผู้สอบบัญชีเสนอ ซึ่งบริษัทจัดการยังมิได้ข้อสรุปในเรื่องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนรับทราบต่อไปในวันประชุม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2563 และเอกสารประกอบในเรื่องที่จะพิจารณาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนั้น (Record Date) ในวันที่ 31 มีนาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-018-3446