

รายงานข้อมูล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์

วันที่ 20 เมษายน 2563

เรื่อง รายงานข้อมูล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2562 (รูปแบบซีดี จำนวน 1 แผ่น)
 2. สำเนาการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
 3. แบบฟอร์มการซักถาม และให้ความเห็น
 4. ซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 ข้อ 70 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ในวันที่ 28 เมษายน 2563 นั้น

อย่างไรก็ตาม ต่อมา เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 คณะกรรมการกำกับตลาดทุน (“คณะกรรมการ”) ได้มีประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 23/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (“ประกาศฯ”) โดยข้อ 3 ของประกาศฯ ได้กำหนดให้ในกรณีที่มีการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี

บริษัทจัดการได้พิจารณาโดยยึดถือความปลอดภัยของส่วนรวมเป็นหลัก และได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 เกี่ยวกับการถอนวาระรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 การยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 และการส่งข้อมูลเพื่อรายงานเรื่องตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ตามข้อ 3 ของประกาศฯ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอรายงานสถานะและการดำเนินการของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1 การดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

1.1 การดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2562

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

ภายหลังการประชุม บริษัทจัดการได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขใหม่เปรียบเทียบกับเงื่อนไขเดิม 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) และ ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ 1,050,000 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวม 3,500,000 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 2,000,000.00 บาทต่อเดือน (ไม่มีภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ 2,000,000.00 บาทต่อเดือน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวม 3,869,158.88 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การปรับปรุงทรัพย์สิน	18,000,000 บาท (รวมตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี) ส่วนก่อสร้างปรับปรุงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีที่เริ่มก่อสร้าง	ไม่มี

	หากค่าใช้จ่ายจริงน้อยกว่าวงเงินรวมที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินส่วนต่างพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม	
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 จึงได้จัดทำบันทึกขยายสัญญาเช่ากับกลุ่มผู้เช่าตามเงื่อนไขดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562

1.2 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

¹ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติม ได้ที่ www.nesdc.go.th

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

- 1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลกตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้าและการแยกตัวของสหราชอาณาจักร
- 2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนของภาครัฐและเอกชน
- 3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ
- 4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 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 ซึ่งเปิดให้บริการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ 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 อยู่ในภาวะชะลอตัว ซึ่งสมาคมผู้ค้าปลีกไทยคาดการณ์ว่าตลาดค้าปลีกในปี 2562 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.8 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

² ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ www.phoenixproperty.co.th

สัดส่วนของพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละประเภทและพื้นที่เมื่อเทียบกับพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

ประเภท	พื้นที่					
	ใจกลางเมือง	รอบใจกลางเมือง	รอบนอกฝั่งตะวันออก	รอบนอกฝั่งตะวันตก	รอบนอกฝั่งเหนือ	ทั้งหมด
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%
สเปเชียลตี้ 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%
เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์	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 อัตราการเข้าพักรวมเฉลี่ยอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 85 โดยมีจำนวนห้องพักรวมอยู่ที่ประมาณ 79,700 ห้อง

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 แต่ผลกระทบเห็นชัดขึ้น

³ ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่เตรียมเอกสารนี้ (2 มีนาคม 2563)

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

ณ ช่วงต้นปีนี้ ผลกระทบหลักมาจากการที่ทางการจีนห้ามชาวจีน (ซึ่งเป็นตลาดหลักตลาดหนึ่งของการท่องเที่ยวของไทย) เดินทางออกนอกประเทศเพื่อเป็นการควบคุมการแพร่กระจายของโรค รวมถึงการแพร่ระบาดในประเทศเกาหลี และญี่ปุ่น อย่างไรก็ตามในช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ปรากฏว่าเริ่มมีการแพร่ระบาดในยุโรปและสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะทำให้กระทบต่อตลาดการท่องเที่ยวของไทยต่อไปจนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย

หากเป็นไปตามที่หลายกลุ่มคาดการณ์ไว้ว่าสถานการณ์ระบาดในประเทศไทยน่าจะดีขึ้นเมื่อเข้าสู่ฤดูร้อน ซึ่งน่าจะเห็นได้ชัดเจนขึ้นในช่วงประมาณเดือนมิถุนายน ปัจจัยที่จะมีผลกระทบโดยตรงสำหรับตลาดการท่องเที่ยวคือสถานการณ์ในประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยว ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกลุ่มประเทศเขตนาว ว่าจะมีการระบาดเป็นอย่างไร ตลาดการท่องเที่ยวอาจจะต้องพึ่งพาการท่องเที่ยวภายในประเทศจากคนไทยด้วยกันเองมากขึ้นกว่าเดิม

1.3 สภาพทรัพย์สิน

เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ปรับรอบระยะเวลาการเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปี จากเดิมที่มีการดำเนินการในเดือนสิงหาคมของทุกปี เป็นเดือนกุมภาพันธ์ เพื่อให้ที่ประชุมได้ทราบถึงสภาพของทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งการตรวจสอบทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เข้าดำเนินการร่วมกันเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในส่วนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 3) ทรัพย์สินในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีสภาพเช่นเดียวกันกับทรัพย์สินในส่วนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 4) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 1 มีการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการจัดโซนผู้เช่าใหม่
- 5) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน
- 6) ผู้เช่าได้เริ่มงานปรับปรุงทรัพย์สินตามที่ได้เสนอในเงื่อนไขการต่อสัญญา แต่งานที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรืออยู่ระหว่างดำเนินการ กองทุนรวมยังมิได้ตรวจสอบและ/หรือตรวจรับงานดังกล่าว

1.4 ข้อเสนอของผู้เช่าในการผ่อนผันการชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม

นับตั้งแต่การขยายสัญญาตามที่ได้เรียนแจ้งในข้อ 1.1 ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ได้ขยายออกมา โดยตลอด จนกระทั่งเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังกองทุนรวม เนื่องจากการระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมชนหนาแน่น ทำให้กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งมาจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า และจากการหารือร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ได้ข้อสรุป ดังนี้

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
มี.ค. 63	3,500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1) ค่าเช่าในปี 2563 ของเดือนมีนาคม - พฤษภาคม ลดลง 5.5 ล้านบาท จึงเหลือค่าเช่าของปี 2563 รวม 36.5 ล้านบาท จากเดิมที่ค่าเช่าของปี 2563 มีจำนวน 42 ล้านบาท 2) ค่าเช่าคงค้าง 5.5 ล้านบาท จะแบ่งจ่ายเดือนละ 550,000 บาท เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2564 - ตุลาคม 2564 ซึ่งครบพอดี 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	

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 แต่จะมีกระทบต่อเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 ที่จะลดลงจากที่ประมาณการ แต่จะเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการนับตั้งแต่รอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในประเทศไทยได้มีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563 ผู้เช่าจึงได้มีข้อเสนอฉบับใหม่เพื่อขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังบริษัทจัดการ ในการนี้ บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาความเหมาะสมของข้อเสนอดังกล่าว โดยหากได้ข้อสรุปประการใด บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

1.5 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

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

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบว่า บริษัทจัดการจะได้ดำเนินการให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาอย่างเคร่งครัด และจะเริ่มดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในกลางปี 2564 ซึ่งเป็นช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าตามที่ที่ประชุมได้มีมติไว้

2 รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 สรุปได้ดังนี้

2.1 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 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 43,476,635 บาท รายได้ดอกเบี้ย 41,753 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 36,161,426 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นสุทธิ 41,161,426 บาท

2.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

2.2.1 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

2.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
24 ก.พ. - 30 มี.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

⁴ซื้อขายล่าสุด 27 ธ.ค. 2562

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
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
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

2.2.3 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

2.2.4 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		

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	956.50	0.091
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -รายปี	103.43	0.010
ค่าประเมินทรัพย์สิน	207.28	0.020
ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย	215.76	0.020
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 ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์ไฮส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ
กองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายใน
การสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชยนิติกวาศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 นางสาวสินศิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	940,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

บริษัทจัดการจึงขอรายงานให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้รับทราบสถานะและการดำเนินการของกองทุนรวมตามรายละเอียดข้างต้น ในการนี้ บริษัทจัดการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามข้อมูลและรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ได้รายงานข้างต้น ในระหว่างวันที่ 20 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 โดยหากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือมีความเห็นเกี่ยวกับสถานะและการดำเนินการของกองทุนรวม โปรดกรอกคำถาม และ/หรือ ความเห็นของท่านและลงนามในแบบฟอร์มการซักถามและให้ความเห็น พร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และส่งมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 20 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งบริษัทจัดการได้แนบของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มาพร้อมกันนี้แล้ว โดยบริษัทจัดการจะจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามคำตอบ เพื่อเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของของบริษัทต่อไป ภายในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้ ("กองทุนรวม") แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 2.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,026 ล้านบาท และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 5 ล้านบาท

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน พร้อมอาคาร โกลด์รีนดี สีส้ม ห้องชุดพาณิชยกรรม อาคารตึกอพาร์ทเมนท์ 2 สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income approach)

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้า และต้นทุนคงเดิม

การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในธุรกิจประเภทนี้

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรง และสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคา และสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ของบริษัทสีลมอลล์ จำกัด ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวมเพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วนและความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแนวโน้มที่จะเกิดกำไรจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบาย พร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ

จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าวมีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต่องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกองทุนรวม
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวมจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สง่า โชนิตวิสวัสดิ์

สง่า โชนิตวิสวัสดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 1,384,378,885 บาท)	3, 8	1,026,000,000	1,021,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	27,546,505	33,833,655
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		2,549,952	3,398,083
สินทรัพย์อื่น		36,562	38,784
รวมสินทรัพย์		1,056,133,019	1,058,270,522
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		674,237	758,173
หนี้สินอื่น		70,153	122,366
รวมหนี้สิน		744,390	880,539
สินทรัพย์สุทธิ		1,055,388,629	1,057,389,983
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	10		
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.90 บาท)		-	702,900,000
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.20 บาท)		-	693,992,800
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท)		698,640,000	-
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท)		689,466,760	-
ขาดทุนสะสม	10	(332,718,131)	(339,502,817)
สินทรัพย์สุทธิ		1,055,388,629	1,057,389,983
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		7.2072	7.2209
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 1) ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา 2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตรีนิตี้ สิลม 3) ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของ ตรีนิตี้ มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชย์กรรม 1) ที่ดิน 2 งาน 1.00 ตารางวา 2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,286.81 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารดรีทีย์ 2 3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ห้องชุดที่มีเนื้อที่ รวม 979.86 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตรีนิตี้มอลล์ 3 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	690,386,085	690,386,085	555,000,000	574,000,000	54.09	56.22
	693,992,800	693,992,800	471,000,000	447,000,000	45.91	43.78
	1,384,378,885	1,384,378,885	1,026,000,000	1,021,000,000	100.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	13	43,476,635	30,953,271
รายได้ดอกเบี้ย		41,753	38,612
รายได้อื่น		-	2,660,535
รวมรายได้		43,518,388	33,652,418
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	2,263,894	2,278,445
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12	218,734	220,140
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	570,351	570,166
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		956,500	818,330
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		834,243	2,199,772
ค่าบริการส่วนกลาง	13	480,000	480,000
กลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ	14	-	(93,827,103)
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,033,240	1,470,616
รวมค่าใช้จ่าย		7,356,962	(85,789,634)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		36,161,426	119,442,052
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8	5,000,000	(20,000,000)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		5,000,000	(20,000,000)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		41,161,426	99,442,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		36,161,426	119,442,052
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8	5,000,000	(20,000,000)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		41,161,426	99,442,052
ลดทุน	10	(8,786,040)	-
เงินปันผลจ่าย	11	(34,376,740)	(73,142,000)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(2,001,354)	26,300,052
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,057,389,983	1,031,089,931
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		1,055,388,629	1,057,389,983

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		41,161,426	99,442,052
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:			
ดอกเบี้ยรับ		(41,753)	(38,612)
(กลับรายการ)หนี้สงสัยจะสูญ	14	-	(93,827,103)
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8	(5,000,000)	20,000,000
การลดลงในรายได้ค่าเช่าจากรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	14	-	93,827,103
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		848,131	(3,335,910)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		299	427,815
การ(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายจ่าย		(83,936)	(9,685,639)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(52,213)	121,777
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		36,831,954	106,931,483
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย		43,676	16,965
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		36,875,630	106,948,448
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายจากการลงทุน	10	(8,786,040)	-
เงินปันผลจ่าย	11	(34,376,740)	(73,142,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(43,162,780)	(73,142,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ		(6,287,150)	33,806,448
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		33,833,655	27,207
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		27,546,505	33,833,655
รายการที่มีใช้เงินสด			
รายการที่มีใช้เงินสดที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แก่			
ตัดจำหน่ายหนี้สูญ	14	-	50,399,538
หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	7.2209	7.0413	6.4859	5.0311	10.0721	9.7646
บวก รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	0.2469	0.8157	(0.0797)	(0.1023)	(0.3783)	0.8676
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุน	0.0341	(0.1366)	0.6351	1.5571	(4.5277)	0.0069
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.2810	0.6791	0.5554	1.4548	(4.9060)	0.8745
หัก ลดทุน	(0.0600)	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(0.2347)	(0.4995)	-	-	(0.1350)	(0.5670)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	7.2072	7.2209	7.0413	6.4859	5.0311	10.0721
อัตราส่วนของการ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	3.90	9.35	7.13	23.17	(52.89)	8.84
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	1,055,388,629	1,057,389,983	1,031,089,931	949,764,079	736,732,592	1,474,902,879
อัตราส่วนของการใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0.70	(8.07)	1.02	1.69	11.14	0.45
อัตราส่วนของการรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	4.12	3.17	-	0.06	7.06	9.22
อัตราส่วนของการจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี	-	-	-	-	-	-
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	-	-	-	-	0.07
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	1,055,046,528	1,063,266,915	1,140,813,629	919,538,470	1,359,223,524	1,449,903,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพื้นที่พาณิชย์กรรม ห้องชุดพาณิชย์กรรม และสิทธิการเช่าห้องชุด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมได้แก่ นางวิภา เชิดบุญญาชาติ ซึ่งถือหุ้นรายละ 32.03

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 บริษัทจัดการได้แจ้งการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จาก “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด” เป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด”

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำให้เป็นรูปแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ยกเว้นในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือที่ดิน อาคารคลังเก็บเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ซึ่งกองทุนรวมถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

กองทุนรวมรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างนั้นที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาและไม่ติดภาระค่าประกัน

2.5 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.7 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นคณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทุนรวมจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทุนรวมให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,026,000,000	1,021,000,000
รวม	1,026,000,000	1,021,000,000

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ ("ผู้ประเมินอิสระ") ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีใครความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน (ถ้ามี)

6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่น เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวมและเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทย เท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มี ความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,021,000,000	1,041,000,000
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรม	5,000,000	(20,000,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	1,026,000,000	1,021,000,000

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนรวมได้ลงทุนครั้งแรกในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
 - ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกดัง ตริณีดี สิลม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริณีดี มอลล์ 1 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และ เลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอย นราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชยกรรม
 - ที่ดิน 2 งาน 1.00 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,286.81 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารตริณีดี 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุดที่มีเนื้อที่ รวม 979.86 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตริณีดีมอลล์ 3 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ได้แก่

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	43,476,635	30,953,271
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	480,000	480,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	536,787	529,488

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี กับบริษัท สิลมอลล์ จำกัด ซึ่งมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	42.0
ครบกำหนดภายใน 2 ปี - 3 ปี	56.0

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่ มูลค่า 1,026 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : จำนวน 1,021 ล้านบาท) และบันทึกกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 5 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจำนวน 20 ล้านบาท)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2562 ล้านบาท
อัตราคิดลด	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	30.79
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(28.49)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	29.28
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(24.92)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(5.62)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	6.63

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน				
- ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	27,546,505	33,833,655	0.125	0.125
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27,546,505	33,833,655		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

10 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 71,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.84 บาท และจำนวน 75,434,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.14 บาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 71,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.90 บาท และจำนวน 75,434,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.20 บาท ตามลำดับ

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	จำนวน		จำนวน	
	หน่วยลงทุน	บาท	หน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว				
ยอดต้นปี	146,434,000	1,396,892,800	146,434,000	1,396,892,800
หัก ลดมูลค่าทุนจดทะเบียนของผู้ถือ				
หน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน				
วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2562	-	(8,786,040)	-	-
ยอดสิ้นปี	146,434,000	1,388,106,760	146,434,000	1,396,892,800
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน				
ยอดต้นปี	146,434,000	1,396,892,800	146,434,000	1,396,892,800
หัก ลดทุน ณ วันที่ 27 กันยายน				
พ.ศ. 2562	-	(8,786,040)	-	-
ยอดสิ้นปี	146,434,000	1,388,106,760	146,434,000	1,396,892,800

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทจัดการได้จดทะเบียนการลดมูลค่าทุนจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบแล้ว เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 โดยวิธีการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.06 บาทต่อหน่วย

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(339,502,817)	(365,802,869)
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	36,161,426	119,442,052
หัก รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธียังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5,000,000	(20,000,000)
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 11)	(34,376,740)	(73,142,000)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(332,718,131)	(339,502,817)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

11 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	29 มีนาคม พ.ศ. 2562	0.12	17.55
2	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	27 กันยายน พ.ศ. 2562	0.115	16.82
				34.37

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	26 กรกฎาคม พ.ศ. 2561	0.50	73.14
				73.14

12 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนต์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

13 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัทจัดการกองทุน
บริษัท สีสมอลล์ จำกัด	ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์
	และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
นิติบุคคลอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์	มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ก) รายได้		
<u>บริษัท สีสมอลล์ จำกัด</u>		
รายได้ค่าเช่า	43,476,635	30,953,271
ข) ค่าใช้จ่าย		
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,263,894	2,278,445
<u>นิติบุคคลอาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์</u>		
ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง	480,000	480,000

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	198,574	198,950

14 คดีฟ้องร้อง และอื่น ๆ

- 14.1 ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2558 บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมอลล์ จำกัด และบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ร่วมกันยื่นฟ้องกองทุนรวม โดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 48.89 ล้านบาท
- 14.2 ณ วันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2558 กองทุนรวม ยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ออกหนังสือค้ำประกันโดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 52.47 ล้านบาท
- 14.3 ณ วันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2559 กองทุนรวม ยื่นฟ้องบริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ข้อหาผิดสัญญา ละเมิด ขบไล่และเรียกค่าเช่าค่างชำระพร้อมทั้งค่าเสียหาย และการค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 122.84 ล้านบาท
- 14.4 ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 กองทุนรวม ยื่นฟ้องบริษัท สีลมอลล์ จำกัด ข้อหาผิดสัญญา ละเมิด ขบไล่ และเรียกค่าเช่าค่างชำระพร้อมทั้งค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 20.37 ล้านบาท
- 14.5 ณ วันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2559 กองทุนรวม ยื่นฟ้องบริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมอลล์ จำกัด บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ข้อหาผิดสัญญา ละเมิด ขบไล่ เรียกค่าค่าพิพาทเช่าค่างชำระและค่าเสียหาย และค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 164.97 ล้านบาท
- 14.6 ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2559 นางวีณา เชิดบุญชาติ และบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด (ผู้ร้อง) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ได้ยื่นฟ้องเพื่อให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2559 ศาลได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของผู้ร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ศาลได้ออกใบสำคัญแสดงว่าคดีถึงที่สุด ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 14.7 ณ วันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องคดีในลำดับที่ 1) และในส่วนของคดีในลำดับที่ 2) ลำดับที่ 3) ลำดับที่ 4) และลำดับที่ 5) ศาลพิพากษาให้บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมอลล์ จำกัด ผู้เช่าทั้งสองออกจากทรัพย์สินพิพาทให้ส่งมอบใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม โกลว์ ตรินิตี้ พร้อมทั้งให้ชำระค่าเช่าค่างชำระ ค่าปรับ ค่าเสียหาย รวมถึงดอกเบี้ยแก่กองทุนรวม ให้ธนาคาร กรุงไทย จำกัด มหาชน ชำระเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และให้ยกฟ้องในส่วนของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำ ต่อมาฝ่ายบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมอลล์ จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์ได้มีหมายนัดให้ฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์และศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

14 คติพ้องร้อง และอื่น ๆ (ต่อ)

14.8 ณ วันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2561 จากคดีทั้งหมดที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด บริษัท ตริณีดี แอท สิลม จำกัด และบริษัท สิลม ออลส์ จำกัด (กลุ่มผู้เช่าเดิม) และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่มีต่อกันทั้งหมด และศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาตามยอมในวันดังกล่าว

- 14.8.1 กลุ่มผู้เช่าเดิมได้ชำระเงินให้แก่กองทุนรวม จำนวน 97 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นงวดดังนี้
- งวดที่ 1 ชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค จำนวน 15 ล้านบาท ในวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2561 (วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติอนุมัติข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาท)
 - งวดที่ 2 ชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค จำนวน 82 ล้านบาท ในวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2561 (วันที่ทำสัญญาประนีประนอม)
 - ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2561 กองทุนได้รับเงินสุทธิจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายตามแคชเชียร์ ทั้ง 2 ฉบับครบถ้วนแล้ว และตัดจำหน่ายหนี้สูญเป็นจำนวน 50,399,538 บาท และกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญรวมเป็นจำนวน 93,827,103 บาท

14.8.2 กองทุนรวมคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารให้กลุ่มผู้เช่าเดิมแล้ว

14.8.3 ณ วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2561 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับบริษัท สิลม ออลส์ จำกัด เพื่อให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการชั่วคราวในระหว่างการดำเนินการหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 เรียบร้อยแล้ว

แบบฟอร์มการซักถาม และให้ความเห็น

วันที่ _____

ข้าพเจ้า (ชื่อ) _____ ที่อยู่: _____

โทรศัพท์ _____

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี (“กองทุนรวม”) จำนวน _____ หน่วย

ขอเสนอข้อซักถาม และ/หรือข้อคิดเห็นเกี่ยวกับสถานะและการดำเนินการของกองทุนรวม ดังต่อไปนี้

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความในแบบฟอร์มฉบับนี้ ตลอดจนเอกสารหลักฐานแสดงตนและเอกสารประกอบข้อซักถาม และ/หรือข้อคิดเห็น (ถ้ามี) ซึ่งนำเสนอให้แก่บริษัทจัดการพร้อมแบบฟอร์มฉบับนี้ถูกต้องทุกประการ และเพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ _____ ผู้ถือหน่วยลงทุน

(_____)

หมายเหตุ: 1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะเสนอข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเกี่ยวกับสถานะและการดำเนินการของกองทุนรวม กรุณากรอกข้อซักถาม และ/หรือ ความเห็นของท่านและลงนามในแบบฟอร์มฉบับนี้ พร้อมทั้งแนบเอกสารแสดงตนดังต่อไปนี้ และส่งมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 20 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งบริษัทจัดการได้แนบของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มา ณ ที่นี้แล้ว

กรณีบุคคลธรรมดา

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ที่ไม่หมดอายุ ของผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออก โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน รับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุ ไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว (หากเอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในแบบฟอร์มฉบับนี้ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว

2. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการไม่รับข้อซักถาม และ/หรือ ข้อคิดเห็น ที่ได้เสนอมาในแบบฟอร์มที่กรอกรายละเอียดของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องและครบถ้วน หรือไม่ได้แนบเอกสารหลักฐานแสดงตนตามที่ได้กำหนดข้างต้น

3. เพื่อประโยชน์ของการรวบรวมข้อซักถามและความเห็นและการประมวลข้อมูลเพื่อจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อเผยแพร่ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายทราบได้ภายในเวลาที่เหมาะสม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการไม่รับข้อซักถาม และ/หรือ ข้อคิดเห็นของแบบฟอร์มที่ได้ส่งมายังบริษัทจัดการภายหลังวันที่

15 พฤษภาคม 2563

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

44 อาคาร ซีไอเอมบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th