

วันที่ 7 เมษายน 2564

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำงวดทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าตัวรินดี้ (TNPF) ประจำปี 2564

เรียน ผู้ถือหุ้นประจำงวดทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าตัวรินดี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานประจำปี 2563 (รูปแบบชีดี จำนวน 1 แผ่น)
2. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำงวดทุนรวมของกองทุนรวมประจำปี 2562
3. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
4. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
5. หนังสือมอบฉันทะ
6. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
7. ข้อมูลการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทn. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นประจำงวดทุนเป็นการประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พринซิเพล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าตัวรินดี้ ชื่อย่อ "TNPF" ("กองทุนรวม") จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำงวดทุน ของกองทุนรวมประจำปี 2564 ในวันที่ 29 เมษายน 2564 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสูรสักดิ์ ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่อง ต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยจัดส่งรายงานเป็นหนังสือพร้อมเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำงวดทุน แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำงวดทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ตามข้อ 3 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทn. 23/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นประจำงวดทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากสถานการณ์ภาวะขาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ โรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ลงวันที่ 20 มีนาคม 2563 และหนังสือ เลขที่ PFRD 007/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำงวดทุน ประจำปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์ภาวะขาดของโรคติด

ເຂົ້າໄວຮສໂຄໂລນາ 2019 ຂອງກອງທຸນຮວມອສັງຫາຮົມທຣພຍໍແລະສີທົກໃຈເຊົາຕຣິນິຕີ (TNPF) ແລະແຈ້ງການໄດ້ຮັບຂໍ້ເສັນອນບັນໃນໆຈາກຜູ້ເຊົາເພື່ອຂອ່າຍຸນຜົນການຈຳກຳຕ່າງໆເຊົານີ້ອ່ານັດການກອງທຸນຮວມປາກົງຕາມໜັງສື່ອ ເວັ້ນ ລາຍການຂໍ້ມູນກອງທຸນຮວມອສັງຫາຮົມທຣພຍໍແລະສີທົກໃຈເຊົາຕຣິນິຕີ ລາຍການຂໍ້ມູນທີ່ໄດ້ຈັດທ່າງຍານສຸດປະເທົ່ານີ້ມີການນຳສັງຂໍ້ມູນແຫ່ງການຈັດປະຊຸມສາມັ້ນປະຈຳປີ 2563 ດັ່ງນີ້ມີລາຍລະເອີ້ນປາກົງຕາມໜັງສື່ອ ເລີ່ມຕົ້ນໂດຍຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນ ຕາມທີ່ໄດ້ມີການນຳສັງຂໍ້ມູນແຫ່ງການຈັດປະຊຸມສາມັ້ນປະຈຳປີ 2563 ດັ່ງນີ້ມີລາຍລະເອີ້ນປາກົງຕາມໜັງສື່ອ ເລີ່ມຕົ້ນໂດຍຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນ ຕາມທີ່ກົງມາຍກຳໜົດແລ້ວນັ້ນ

ໃນການນີ້ ເນື່ອງດ້ວຍກຣນິມໄດ້ມີການຈັດປະຊຸມສາມັ້ນຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຂອງກອງທຸນຮວມ ປະຈຳປີ 2563 ແລະ ບຣີ້ຊ້ທັດການໄດ້ມີການຈັດສ່າງຍາຍານຂໍ້ມູນໃຫ້ແກ່ຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຮັບທາບແຫ່ງການປະຊຸມ ກຣນິມຈຶ່ງຕື່ອງວ່າເອກສາວຽາຍານ ດັກລ່າວເປັນການບັນທຶກຍາຍລະເອີ້ນຂອງການດຳເນີນການແຫ່ງຍາຍານການປະຊຸມ

**ວາຮະທີ 2 :** **ຮັບຮອງຍາຍານການປະຊຸມສາມັ້ນຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຂອງກອງທຸນຮວມ ປະຈຳປີ 2562 (ເພື່ອພິຈາറນາ)**

ຕາມທີ່ບຣີ້ຊ້ທັດການໄດ້ຈັດໃຫ້ມີການປະຊຸມສາມັ້ນຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຂອງກອງທຸນຮວມ ປະຈຳປີ 2562 ເມື່ອວັນທີ 26 ມີນາຄມ 2562 ນັ້ນ ບຣີ້ຊ້ທັດການໄດ້ຈັດທ່າແລະເປີດແຜຍຍາຍານການປະຊຸມສາມັ້ນຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຂອງກອງທຸນຮວມ ປະຈຳປີ 2562 ຕາມທີ່ກົງມາຍກຳໜົດ ບຣີ້ຊ້ທັດການຈຶ່ງເຫັນສົມຄວາມເສັນໃຫ້ປະຊຸມຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນພິຈາറນາຮັບຮອງຍາຍານການປະຊຸມສາມັ້ນຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຂອງກອງທຸນຮວມ ປະຈຳປີ 2562

### ຄວາມເຫັນຂອງບຣີ້ຊ້ທັດການ

ບຣີ້ຊ້ທັດການເຫັນກວ່າໃຫ້ຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຮັບຮອງຍາຍານການປະຊຸມສາມັ້ນຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນຂອງກອງທຸນຮວມ ປະຈຳປີ 2562 ສູ່ງຈັດຂຶ້ນເນື້ອວັນທີ 26 ມີນາຄມ 2562 ຕາມທີ່ເສັນອໜ້າຕົ້ນ ເນື່ອຈາກໄດ້ມີການບັນທຶກຍາຍານການປະຊຸມໄວ້ອ່າງຖຸກຕ້ອງເຮືອບ້ອຍແລ້ວ

### ກາຮລົງມຕີ

ວາຮະທີ່ຕ້ອງໄດ້ຮັບຄະແນນເສີ່ງຂ້າງມາກຂອງຈຳນານໜ່ວຍລົງທຸນທັງໝາດຂອງຜູ້ຄົ້ອນໜ່ວຍລົງທຸນສູ່ງເຂົ້າ ວ່າມປະຊຸມແລະມີສີທົກໂອກເສີ່ງລົງຄະແນນ

**ວາຮະທີ່ 3 :** **ຮັບທາບຍາຍານການດຳເນີນກາຮ່າງກອງກອງທຸນຮວມແລະແນວທາງກາຮ່າງກອງທຸນຮວມໃນອນເຄຕ (ເພື່ອທາບ)**

### 3.1 การจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาเก็บบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ("ผู้เช่า") โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรุหาราคาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา หรือประมาณครึ่งปีหลังของปี 2564

#### การผ่อนผันการชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม

##### การผ่อนผันการชำระค่าเช่าครั้งที่ 1

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจ การท่องเที่ยวและโรงเรราน รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมชน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามาอย่างกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า 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) ปี 2563 เดือนมีนาคม – พฤษภาคม ลดลง 5.5 ล้านบาท เหลือรวม 36.5 ล้านบาท จากค่าเช่าตามสัญญา 42 ล้านบาท
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	

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
ส.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	3) ตามข้อเสนอของผู้เช่า จะยังเหลือค่าเช่าคงค้างอีกจำนวน 8 ล้านบาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
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) ของกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ที่ระบุแบบเด่นตรง และค่าเช่ารวมตลอดสัญญาคงเท่าเดิม แต่จะมีผลกระทบต่อเงินบันพลสำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 ที่จะลดลงจากที่ประมาณการ แต่จะเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการนับตั้งแต่รอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

### การพิจารณาลดค่าเช่า ครั้งที่ 1

ต่อมานะฯ จัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณากรอกรายงานหักภาษี ณ ที่จ่าย ประจำเดือนมีนาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และจากการหารือร่วมกัน โดยสามารถสูญรายละเอียดได้ดังนี้

- ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราว ยกเว้นที่เปิดให้บริการเฉพาะในส่วนของวิลล่า ซึ่งเป็นรูปแบบบ้านเดี่ยว
- ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาลดค่าเช่า ดังนี้
  - ลดค่าเช่าเดือนมีนาคม 2563 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
  - ลดค่าเช่าเดือนเมษายน 2563 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
  - ลดค่าเช่าเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ในส่วนของค่าเช่าคงค้างตามข้อ 2 นั้น ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาหนี้ค้างชำระดังกล่าว
- ในระหว่างนี้ ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินอย่างดีที่สุด

ในการนี้ บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 016/2563 เรื่อง ขอติขอผู้ถือหุ้นรายลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตีนตี (TNPF) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 ("หนังสือขอติ") ไปยังผู้ถือหุ้นรายลงทุนของ กองทุนรวมเพื่อขอติจากผู้ถือหุ้นรายลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลด อัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุนลงมติและส่งหนังสือการลงมติ กลับมาอย่างบริษัทจัดการภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 โดยมีผู้ถือหุ้นรายลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมาอย่างบริษัทจัดการ จำนวนทั้งสิ้น 70 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 79,523,856 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.31 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 146,434,000 หน่วย) จึงครบเป็นองค์ประกอบ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	65,864,745 หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	82.82
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	13,648,611 หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	17.16
งดออกเสียง	จำนวน	10,500 หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0.01
บัตรอเสียง	จำนวน	0 หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0.00

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน 79,523,856 หน่วย

ตามที่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่า กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึก เพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ดังกล่าว

### 3.2 สภาพคลาดօสังหาริมทรัพย์

#### ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564<sup>1</sup>

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเพื่อท่าวไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย

<sup>1</sup> ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 สนง.สภาพณภาพเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 15 ก.พ. 2564  
[www.nesdc.go.th](http://www.nesdc.go.th)

- 1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก
- 2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ
- 3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ
- 4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

ทั้งนี้ คาดว่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและ การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเพ้อทัวไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

### **ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร<sup>2</sup>**

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบซึ่งได้รมาสที่ 4 ของปี 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 12,000 ตารางเมตร ทำให้ทั้งปี 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่รวม 78,000 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.6 ล้านตารางเมตร

อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉพาะในโครงการขนาดเล็ก เช่น คอมมูนิตี้มอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต เริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือขายเกลิกสัญญาเช่า มีผลต่อเนื่องทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แต่ในภาพรวมอัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ยังสูงกว่าร้อยละ 80 แต่ลดลงประมาณร้อยละ 5 – 10 จากปีก่อนหน้า ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการ

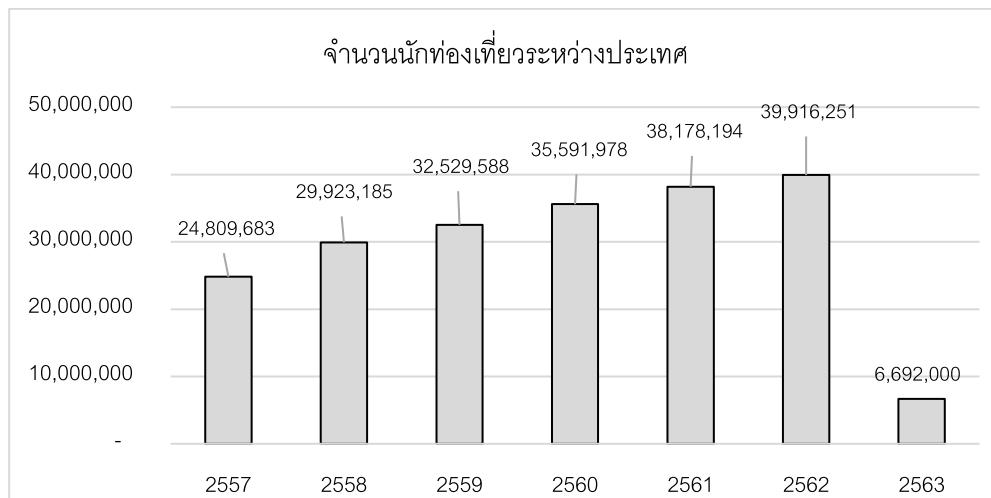
แม้ว่าผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายเล็กจะยังพื้นที่เช่าของตนเองในช่วงปีที่ผ่านมา แต่หากในปี 2564 มีการแพร่ระบาดรุนแรง หรือภาวะเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว ก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน

### **สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต**

- 1) ตลาดพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะสามารถยกเลิกการเว้นระยะห่างทางสังคม
- 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีกจากกลางเมืองที่มีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจะยังไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดการเดินทางได้เป็นปกติ
- 3) ผู้เช่ารายรายจำเป็นต้องปิดตัวลงทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 2 – 3 ไตรมาสที่ผ่านมา
- 4) ค่าเช่าและอัตราการเช่ายังคงอยู่ในอัตราคงที่ และมีแนวโน้มที่จะคงที่ต่อไปในปี 2564
- 5) ผู้เช่าที่มีช่องทางขายสินค้าผ่านทางออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกลง

<sup>2</sup> ผู้อพยพที่สันใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานต้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ [www.phoenixproperty.co.th](http://www.phoenixproperty.co.th)

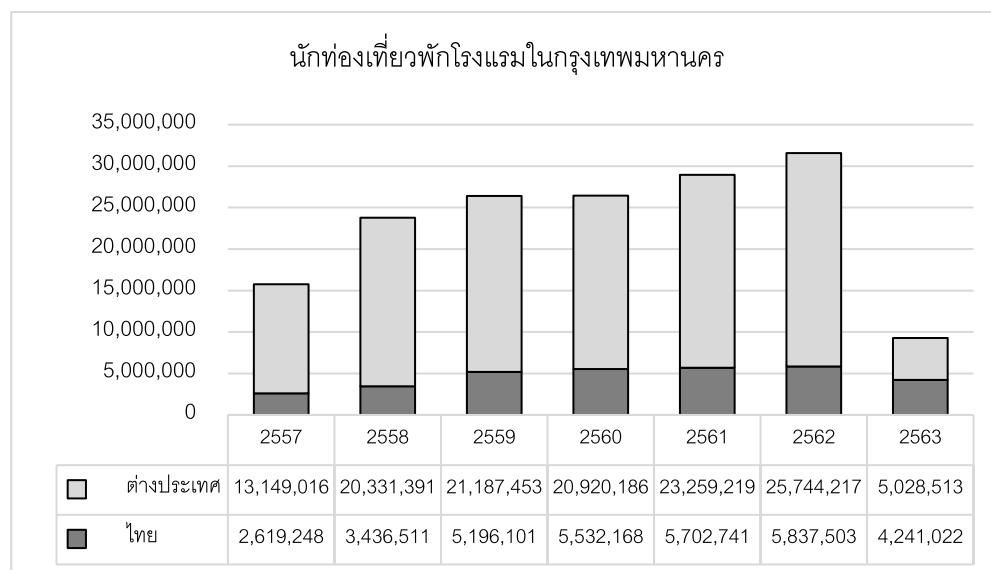
### ตลาดโรงเรียนในกรุงเทพมหานคร



ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย<sup>3</sup> พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2563 จำนวนทั้งสิ้น 6,692,000 คน ลดลงร้อยละ 83.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน

การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย

### สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงเรียนเป็นไปในทิศทางและสัดส่วนเดียวกัน



<sup>3</sup> ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564

ในส่วนของเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ณ ลิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท ซีบีเอร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีบีเอร์อี") ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปี 2562 ลดลงเหลือร้อยละ 53.1 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวันประกอบการที่สัญญาเช่ารายปีมหดอย่าง

ทั้งนี้ ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่ขับเคลื่อนตลาดการพำนักระยะยาวลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า ในส่วนของชาวต่างชาติกลุ่มนี้ เช่น จีน อินเดีย และสหราชอาณาจักรลดลงประมาณร้อยละ 5

ซีบีเอร์อีคาดว่าตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์จะมุ่งไปที่ตลาดพำนักระยะยาวมากกว่าระยะสั้นซึ่งได้รับผลกระทบในลักษณะเดียวกับโควิด-19 การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลต่อการลดลงของค่าเช่าเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19

### 3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกับผู้เช่าเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในส่วนโรงเรือน มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก เมื่อสภาพลดลงต่ำกว่าดีขึ้น
- 3) ทรัพย์สินในส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ มีสภาพเช่นเดียวกับทรัพย์สินในส่วนโรงเรียม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 4) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 1 ปิดดำเนินการ เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ยกเว้นส่วนของวิลล่า ชูปเปอร์ มาร์เก็ต
- 5) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ

### 3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

<sup>4</sup> Market View, CBRE (Thailand) Co., Ltd. [www.cbre.co.th](http://www.cbre.co.th)

ตามที่สัญญาเช่าซื้อครัวฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการสร้างห้องน้ำอย่างใหม่ในช่วงกลางปี 2564 นี้ เพื่อจะให้ได้ข้อสรุปเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นรายลงทุนเพื่อพิจารณาในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายลงทุนที่คาดว่าจะจัดขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2564 นี้

### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

4.1 จากงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 874,251,280 บาท มีหนี้สินรวม 898,309 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 873,352,971 บาท กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสม 514,753,789 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหุ้นรายลงทุนอยู่ที่ 5.9641 บาท ในปี 2563 กองทุนรวมมีรายได้รวม 24,562,452 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 24,538,462 บาท รายได้ดอกเบี้ย 15,935 บาท และรายได้อื่น 8,055 บาท กองทุนรวมมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 16,762,474 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงสุทธิ 166,237,526 บาท

#### 4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563<sup>5</sup>

ราคาปิด	2.00	บาท/หุ้นรายลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	292,868,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	19,800	บาท/วัน
มูลค่าหุ้นรายลงทุน	5.9641	บาท/หุ้นรายลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	873,352,971	บาท

<sup>5</sup>ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2563

#### 4.2.2 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 มี.ย. 2555	0.1870
1 เม.ย. - 30 มี.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 มี.ย. 2556	0.1900
1 เม.ย. - 30 มี.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 มี.ย. 2557	0.1885
1 เม.ย. - 30 มี.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

#### 4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้ง ที่	วันปิดสมุด ทะเบียนพัก การโอนหน่วย	วันที่โอนลี่ย์เงิน คืนจากการลด มูลค่าหน่วย ลงทุน	เงินทุนจดทะเบียน ก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียน หลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (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 2563)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	2,213.23	0.216
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	213.84	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	464.00	0.045
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	430.88	0.042
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	962.00	0.094
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -รายปี	104.17	0.010
ค่าประเมินทรัพย์	208.82	0.020
ค่าเบี้ยประกันภัย	333.17	0.033
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.047
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงเรม	851.03	0.083
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	115.40	0.011
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	74.87	0.008
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>6,451.41</b>	<b>0.630</b>

หมายเหตุ \* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ จะแบ่งด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน  
ท่านองเดียวgan (ถ้ามี)

\*\* ไม่วรรานค่านาายหน้าชื่อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์  
และไม่วรรานผลขาดทุนด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ

### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าตอบแทนในการสอบบัญชี สำหรับปี  
บัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไฟร์ชากอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ เอบีเคเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายส่ง ใจคนิตสวัสดิ์ นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ นางสาวจันนา ปัญญาธนาศตร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ชั้นที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพ 10120	
ค่าตอบแทน	800,000 บาทต่อปี	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า (เพื่อนำมติ)

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นช่วงปลายปี 2563 ต่อมาจนถึงต้นปี 2564 ซึ่งกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผู้เช่าได้มีหนังสือ ลงวันที่ 13 มกราคม 2564 ขอให้กองทุนรวมพิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติตามมติไว้ยิน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 ซึ่งจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 นี้ ออกไปจนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา กล่าวคือ เดือนเมษายน 2565

บริษัทจัดการได้ตรวจสอบสภาพธุรกิจและได้เจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่า และได้ข้อสรุป ดังนี้

ค่าเช่า/ค่าใช้จ่าย รายเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย ของกองทุนรวม (บาท)	ข้อเสนอของผู้เช่า (บาท)	ข้อสรุปจากการ เจรจา (บาท)
พ.ค. 64 – ต.ค. 64 เดือนละ	3,500,000	515,000	200,000	200,000
พ.ย. 64 – เม.ย. 65 เดือนละ	3,500,000	515,000	200,000	550,000
ค่าเช่ารวม (พ.ค. 64 - เม.ย. 65)	42,000,000		2,400,000	4,500,000

	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย ของกองทุนรวม (บาท)	ข้อเสนอของผู้เช่า (บาท)	ข้อสรุปจากการ เจรจา (บาท)
หมายเหตุ	ตามมติเดียวกันเมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม 2563		ลดลง 39,600,000 บาท เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าตาม สัญญาปัจจุบัน	ลดลง 37,500,000 บาท เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าตาม สัญญาปัจจุบัน

บริษัทจัดการจึงขอเสนอผู้ถือหุ้นรายลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลด  
อัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน  
2564 ออกไปจนสิ้นสุดสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565)

### ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ  
บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน  
และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการ  
ต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วย  
ความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายลงทุนทั้งปวง ตาม  
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน  
2562

การขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอมาหนึ่งปีอยู่ในอำนาจของบริษัทจัดการที่  
จะใช้ดุลยพินิจได้เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่าและตามมติของผู้ถือหุ้นรายลงทุน รวมถึงจะเป็น  
ผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการ  
กองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ การปรับลดอัตราค่าเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากมติ  
ของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบบันเป็นปัจจัยต่อกองทุนรวม  
จะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นราย  
ลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าตามที่เสนอ ผู้เช่า  
จะมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามจำนวนกำหนดและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนด กองทุนรวมมี

สิทธิ์ดำเนินการทางกฎหมายเพื่อบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา หรือเลิกสัญญาและเรียกເเอกสารพยลินคืน อย่างไรก็ได้ เมื่อว่าในกรณีดำเนินการทางกฎหมายดังกล่าว กองทุนจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า แต่ก็อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย แก่กองทุนรวม และมีขั้นตอนการดำเนินการที่ใช้ระยะเวลา长 และข้อพิพาททางกฎหมายที่เกิดขึ้นก็อาจส่งผลให้ผู้เช่าหยุด ชำระค่าเช่าได้

### ความเห็นบริษัทจัดการ

เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 จนถึงการระบาด ระลอกใหม่เมื่อปลายปี 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้เช่าต้องปิดทรัพย์สินไว้เป็นช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจนถึงปัจจุบัน พื้นที่ молл 1 กีบังคงปิดตัวอยู่ ในขณะที่โรงแรมและเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์มีการเปิดเพื่อรับแขกที่พักเพียงบางห้องเท่านั้น

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่า เช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการได้เจรจาถึงข้อสรุปตามที่เสนอ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการขยาย ระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้ เช่า เพื่อให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติ และผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อความฉบับปัจจุบัน บริษัท จัดการก็จะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายต่อไป

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วม ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการตรวจสอบส่วนได้เสียพิเศษของผู้ถือหน่วยลงทุนอีกครั้งหนึ่ง ภายหลังการ กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

วาระที่ 7 : เรื่อง อื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และ สถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงคะแนน การเข้า ประชุม และการถอนบัตร ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง

และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ทั้งนี้ ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะ ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 พร้อมเอกสารประกอบหมายบริษัทจัดการ ภายในวันพุธที่ 28 เมษายน 2564 โดยบริษัทจัดการได้แนบซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มา ณ ที่นี่ ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
และทรัพต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัพต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ 02-018-3446



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตринิตี้ (TNPF) ประจำปี 2562  
วันอังคารที่ 26 มีนาคม 2562 เวลา 9.30 น.  
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสูรศักดิ์ 1 ชั้น 11  
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กรีมaha

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัพต์เพื่อการลงทุน  
อสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ  
การเช่าตринิตี้

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิติ กำเนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาลลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพรชัวอเตอร์เฮาส์คูเบอร์ เอปีเออส จำกัด จำนวน 2 ท่าน

ผู้สั่งเกตการณ์

ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย จำนวน 2 ท่าน

ผู้สั่งเกตการณ์การันต์บัญชีและเสียง

- |                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| 1. นายนิธิโรจน์ มาตรวา | ตัวแทนจากบริษัท คอมพาลลอร์ จำกัด |
| 2. นางสาวยุพา อุดม     | ตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายปี         |

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า  
ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 60 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 60,670,718 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 42 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 24,245,447 หน่วย รวม มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 102 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 84,916,165 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.9894 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (146,434,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอติดผู้ถือหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลา มาเข้าร่วมประชุม ตัวแทนจากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และตัวแทนจากบริษัท ไฟร์ชาร์วอเตอร์เฮาส์คูเพอร์ เอบีเอกอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่ให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุม รวมถึง ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยที่ให้เกียรติมาสังเกตุภารณ์ในการประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียง เท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีขานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรือต้องออกเสียงในวาระนี้ หรือไม่” ถ้ามีข้อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรือต้องออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประ拯救ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและต้องออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระได้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรือต้องออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสโลว์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหน่วยลงทุนอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวยุพา อุดมผู้รับมอบฉันทะ เสนอดนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน สำหรับการประชุมในครั้งนี้ จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม และจะจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันลงมติ หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่

นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กรีเมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสด์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 เรื่องที่ประชุมแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

### 1.1 ความเป็นมาในการจัดการประชุมสามัญประจำปี

ด้วยในปีที่ผ่านมา สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("กลต.") ได้ออกประกาศ กลต. ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหุ้นนำยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ กลต. ที่ สน. 27/2561) ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนอของบริษัทที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี  
ซึ่งจะรายงานในวาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ของการประชุมในครั้งนี้ โดยวาระดังกล่าวเป็นเรื่องเพิ่มเติมจากการหารือในการประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุนในครั้งที่ผ่านมาที่ได้มีมติให้บริษัทจัดการเปิดประชุมเพื่อสรุหาผู้เข้ารายใหม่

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจัดให้มีประชุมสามัญผู้ถือหุ้นนำยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นนำยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศกลต. ดังกล่าว

### 1.2 ข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นนำยลงทุนรายงานภารกิจ เศรษฐกิจชาติ

2. บริษัทจัดการได้รับหนังสือจาก นางรีนา เอชดบุญญาชาติ ผู้ถือหุ้นใหญ่ลงทุนของ กองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 8 มีนาคม 2562 ซึ่งเสนอแนะในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ในการประมูลเพื่อสร้างผู้เช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการควรกำหนดเงื่อนไขใน การประมูล ดังนี้

(ก) กำหนดระยะเวลาบริหารทรัพย์สิน 60 เดือน

(ข) เปิดเผยรายละเอียดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์ บุคคลภายนอก ขัตราเดือนละ 2.9 ล้านบาท ในเอกสารขี้ช้วนผู้เช่ารายใหม่

(ค) กำหนดค่าเช่าขั้นต่ำ 6.4 ล้านบาทต่อเดือน เพื่อให้กองทุนรวมได้รับค่า เช่าสูทธิ 3.5 ล้านบาท

(ง) กำหนดหลักประกัน 10 ล้านบาท

(จ) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นใหญ่ลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบให้บริษัท จัดการเข้าทำสัญญากับผู้เสนอราคาค่าเช่าสูงสุดที่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดย ลงทุนอีกครั้ง

ทั้งนี้ รายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะชี้แจงเพื่อหารือในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาผลการ เปิดประมูล ผลการเปิดประมูลเพื่อสร้างผู้เช่ารายใหม่และทางเลือกในการดำเนินการ

(2) เนื่องจาก ณ ลิปเดือนเมษายน 2562 กองทุนรวมจะมีเงินสดประมาณ 50 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนรวมควรจ่ายเงินปันผลอย่างน้อย 45 ล้านบาท หรือประมาณ 0.307 บาทต่อหุ้นราย วัน อีกทั้ง กองทุนรวมควรมีการปิดบัญชีและจ่ายปันผลทุกรอบ 6 เดือน

จากนั้น ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการปิดบัญชีและการจ่ายเงินปันผลของกองทุน รวมว่า รอบการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับรอบการดำเนินงาน ซึ่งแบ่งออกเป็นรอบครึ่งปีบัญชี ได้แก่ ครึ่งปีแรก คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคมของทุกปี จนถึงวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี และครึ่งปีหลัง คือ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคมของทุกปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเมื่อครบรอบครึ่งปีบัญชี กองทุนรวมจะปิดบัญชีและใน กรณีที่กองทุนรวมมีกำไรหรือขาดทุนจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ และจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันปิดบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ช้วน ดังนั้น โดยปกติใน กรณีที่กองทุนรวมมีกำไร กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของครึ่งปีแรกภายในเดือนกันยายนของ ทุกปี และจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของครึ่งปีหลังภายในเดือนมีนาคมของทุกปี ทั้งนี้ สำหรับในปีที่ผ่านมา เนื่องจากกองทุนรวมได้ทำสัญญาประจำปีประนีประนอมยอมความกับกลุ่มผู้เช่าเดิมและได้รับเงินค่าเชดเชยตามสัญญาใน เดือนพฤษภาคม 2561 กองทุนรวมจึงมีการปิดบัญชีของรอบครึ่งปีแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 แทนที่จะเป็น เดือนมิถุนายน 2561 และจ่ายเงินปันผลในเดือนสิงหาคม 2561 จึงทำให้รอบบัญชีของครึ่งปีหลังเริ่มตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2561 จนถึง 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีระยะเวลาทั้งหมด 7 เดือน

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประชานฯ  
ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ตามที่ได้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วนและได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว จึงเห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน พิจารณา/approve รายงานการประชุมดังกล่าว

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ้งเจริญวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติตัวยศคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	85,581,601	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	99.8763
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	106,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.1237
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 17 ราย คิดเป็นจำนวน 771,436 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 85,687,601 หน่วย

วาระที่ 3 รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

3.1 การดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561

ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติให้บริษัทจัดการดำเนินการทำสัญญา ประนีประนอมความเพื่อยุติข้อพิพาทกลุ่มผู้เช่าเดิม และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นั้น บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2561 และกองทุนรวมได้รับชำระเงินขาดเชยเพื่อยุติข้อพิพาทจากกลุ่มผู้เช่าเดิม รวมทั้งธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนรวม 97 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว รวมถึงเข้าทำสัญญาเช่า ข้าวครามมีกำหนดระยะเวลา 12 เดือน ค่าเช่าเดือนละ 4 ล้านบาท โดยกองทุนรวมได้รับค่าเช่าแล้ว 11 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดคงดูดท้ายในวันที่ 1 เมษายน 2562 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 บริษัทจัดการได้จ่ายเงินปันผลจากเงินค่าขาดเชยที่กองทุนได้รับจำนวน 97 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนในอัตรา 0.5000 บาทต่อหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้ สำหรับผลของการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน ครั้งที่ 1/2561 จะเสนอให้พิจารณาและหารือในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาผลการเปิดประมูล ผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และทางเลือกในการดำเนินการ

### 3.2 สภาพภูมิภาคอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 38.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.54 จากปี 2560 โดยมีระดับการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.43 คิดเป็นเฉลี่ย 5,557 บาท/คน/วัน และมีระยะเวลาพำนักระยะในประเทศไทย 9.44 วัน ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา (ลดลง 0.1 วัน จาก 9.54 วัน) โดยแนวโน้มการท่องเที่ยวในปี 2562 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬายังคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 41.1 ล้านคน และจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย 166 ล้าน คนต่อครั้ง ซึ่งตลาดหลักนักท่องเที่ยวต่างชาติประกอบด้วยนักท่องเที่ยวจีน รองลงมาได้แก่นักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศอาเซียน ยุโรป อนเดีย รัสเซีย และสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

จากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ได้ให้ความเห็นว่า อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับบน ลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 79.7 อัตราค่าห้องพัก (ADR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 อยู่ที่ 3,320 บาท สูงที่สุดนับตั้งแต่ปี 2555 มีผลให้อัตรารายรับค่าห้องพักที่แท้จริง (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 อยู่ที่ 2,648 บาท สำหรับอุปทานของโรงแรมในใจกลางกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งหมด 58,200 ห้อง นอกจากนี้ อุปทานของเชอร์วิสพาร์ทเม้นท์ ในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 อยู่ที่ 17,385 ห้อง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยลดลงร้อยละ 2.1 อยู่ที่ร้อยละ 80.6 จำนวนนักธุรกิจญี่ปุ่น ซึ่งเป็นตลาดสำคัญของเชอร์วิสพาร์ทเม้นท์ ลดลงต่ำกว่า 35,000 คน เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ต่อมาสิ้นปี 3 ปี 2557 ดังนั้น บริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด จึงคาดว่าอัตราค่าเช่ารายเดือนของเชอร์วิสพาร์ทเม้นท์ จะยังคงอยู่ในระดับเดิมไม่เพิ่มขึ้น สำหรับพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ในต่อมาสิ้นปี 3 ปี 2561 มีทั้งสิ้น 7,473,961 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.23 มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 94.8 โดยมูลค่าการค้าขายทางออนไลน์ ปัจจุบันมีประมาณร้อยละ 3 ของมูลค่าค้าปลีก และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 10 ภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งอาจกระทบต่อความต้องการในการใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ทางกายภาพ

### 3.3 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ บริษัทจัดการได้ดำเนินการตามมติดังกล่าว โดยกำหนดให้มีการยื่นขอประมูลในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 แต่ปรากฏว่า ณ วันดังกล่าว ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงจะ

เสนอให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระที่ 6 โดยแนวทางการหาประโยชน์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและหารือร่วมกัน ได้แก่ การขายทรัพย์สินของกองทุนรวม หรือขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจโรงเรມหรือเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ บริษัทจัดการจึงเสนอให้ขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปอีก 3 ปี

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4      **รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชี แล้ว (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

4.1      ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 1,058,270,522 บาท มีหนี้สินรวม 880,539 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 1,057,389,983 บาท หรือเทียบเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 7.2209 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีจำนวน 146,434,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน ในปี 2561 กองทุนรวมมีรายได้รวม 33,652,418 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 85,789,634 บาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 119,442,052 บาท มีรายการขาดทุนสุทธิจากการลงทุน 20,000,000 บาท เนื่องมาจากการลดปัจจุบันสุทธิ 99,442,052 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 106,948,448 บาท มีเงินสดสุทธิไว้เป็นกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย) 73,142,000 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 33,806,448 บาท อีกทั้ง ณ วันดังนี้ 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 27,207 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 33,833,655 บาท และในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีการตัดจำหน่ายหนี้สูญ 50,399,538 บาท เนื่องมาจากการรับข้อเสนอเพื่อประกันปะรังโดยความกับกลุ่มผู้เช่าเดิม ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ชิ้น ได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

4.2      **ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561<sup>1</sup>

ราคาปิด	3.48	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	509,590,320	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	5,110	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	7.2209	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,057,389,983	บาท

โดยมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) แตกต่างกันประมาณ 1 เท่า

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
1-15	24 ก.พ. 54 – 31 พ.ค. 61	3.0708
16	1 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 61	0.1200
รวม		3.1908

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันเฉลี่ยเงินคืน	บาท/หน่วย
1	21 ธ.ค. 55	0.1000
รวม		0.1000

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561)

รอบระยะเวลาบัญชี	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
23 ก.พ. – 31 ธ.ค. 54	9.6763
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 55	11.0945
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 56	10.2945

<sup>1</sup>ซื้อขายล่าสุด 28 ธ.ค. 2561

1 ม.ค. - 31 ม.ค. 57	6.5516
1 ม.ค. - 31 ม.ค. 58	7.1337
1 ม.ค. - 31 ม.ค. 59	15.5283
1 ม.ค. - 31 ม.ค. 60	11.6777
1 ม.ค. - 31 ม.ค. 61	8.0374

จากนั้น ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า เนื่องจากในช่วงปี 2559 – 2560 เป็นช่วงที่กองทุนรวมมีข้อพิพาทและการฟ้องร้องกับกลุ่มผู้เช่าเดิม จึงทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการฟ้องร้องคดีและยุติข้อพิพาท จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในช่วงดังกล่าวสูงกว่าค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีอื่น ทั้งนี้ เมื่อข้อพิพาทดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมก็จะมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 7 ล้านบาทต่อปี

นางสาวรุณี ทิพย์พญาชัย ผู้ถือหุน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการฟ้องร้องคดีจำนวน 10 ล้านบาทเป็นจำนวนสูงเกินไปเมื่อเทียบกับเงินสดเฉลี่ยจำนวน 97 ล้านบาทที่กองทุนรวมได้รับจากการยุติข้อพิพาท นอกจากราคาซื้อขายที่ต่ำกว่ามาตรฐาน บริษัทจัดการควรจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุน่วยลงทุนในรูปของเงินเดือนแทนที่จะจ่ายเป็นเงินปันผล อีกทั้ง ในตอนแรกที่กองทุนรวมได้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมายังไม่มีการกำหนดเงื่อนไขในการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของกองทุนรวมแต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องการเรียกร้องค่าตอบแทนต่างๆ เช่น ค่าตอบแทนในการใช้ห้องแม่กลองไฟฟ้า ค่าตอบแทนในการใช้ป้องบัดน้ำเสียแล้ว กองทุนรวมก็ไม่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าว รวมถึงในสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มผู้เช่าเดิม ก็ควรจะมีข้อตกลงห้ามไม่ให้กลุ่มผู้เช่าเดิมเรียกร้องค่าตอบแทนดังกล่าวอีก และบริษัทจัดการควรเปิดเผยเนื้อหาและรายละเอียดของสัญญาประนีประนอมความให้ผู้ถือหุน่วยลงทุนทราบด้วย อีกทั้ง บริษัทจัดการควรร่วมมือกับผู้ประกอบธุรกิจโรงแร่ที่มีความสามารถให้มาบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมแทนที่จะให้มีการเช่าเหมา รวมถึงบริษัทจัดการอาจหาช่องทางที่จะติดต่อกับผู้ประกอบธุรกิจโรงแร่ที่มีความเชี่ยวชาญให้มาบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนโรงแร่ สำหรับพื้นที่ส่วนศูนย์การค้า บริษัทจัดการควรจัดให้มีงานอีเว้นท์เพื่อดึงดูดให้มีร้านค้ามาขายสินค้า

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า เนื่องจากค่าตอบแทนต่างๆ ที่กลุ่มผู้เช่าได้เรียกร้องมา นั้นไม่ได้เป็นประเดิมในคดี ดังนั้น จึงไม่สามารถระบุเรื่องดังกล่าวในสัญญาประนีประนอมยอมความได้

ประธานฯ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีสภาพทางกายภาพที่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ข้างเคียงมาก ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับการคัดเลือกที่ปรึกษากฎหมายนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาทั้งประสิทธิภาพในการทำงานและค่าบริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายพื้นฐานของกองทุนรวมอยู่ที่ประมาณ 7 ล้านบาทต่อปี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายที่เพิ่มมาจะมีจำนวนประมาณปีละ 5 - 6 ล้านบาทเท่านั้นไม่ใช่จำนวน 10 ล้านบาท และการฟ้องร้องคดีในช่วงดังกล่าวตนมีจำนวนถึง 7 คดี นอกจากราคาที่ประชุมในครั้งที่ผ่านมา ที่ประชุมได้มีมติให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสร้างรายได้ใหม่ บริษัทจัดการจึงจำเป็นต้องดำเนินการตามมติของที่ประชุมและไม่

สามารถสรุหาผู้บริหารทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ หากที่ประชุมในคราวนี้มีมติให้บริษัทจัดการสรุหาผู้บริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการก็จะดำเนินการตามมติดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินส่วนโวงแรมนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ห้าประไชน์โดยการให้เช่าเหมา ดังนั้น จึงไม่สามารถว่าจ้างให้มีผู้บริหารทรัพย์สินส่วนดังกล่าวได้

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไฟร์ชาวเตอร์เอ้าส์คูเปอร์ เอบีเคเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า โชคโนติสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251
	นางอโนทัย ลีกิจวัฒนะ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442
	นางสาวสินธิ ทั้งสมบติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ชีฟฟี่ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพ 10120
ค่าตอบแทน	940,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 6 พิจารณาผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และทางเลือกในการดำเนินการ (เพื่อพิจารณา)**

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากในวาระนี้ประกอบด้วยวาระย่อยจำนวน 3 วาระ ซึ่งเป็นทางเลือกในการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทราบเข้าใจภาพรวมของการดำเนินการทั้งหมด จึงขอนำเสนอและหารือทางเลือกทั้ง 3 ทางเลือกในภาพรวม รวมถึงข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในที่ประชุม ก่อนที่จะมีการพิจารณารายละเอียดของแต่ละวาระต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 6.1 ถึงวาระที่ 6.3 มีความเกี่ยวเนื่องกัน ดังนั้น ในกรณีที่ประชุมอนุมัติทางเลือกในการดำเนินการตามวาระที่ 6.1 ก็จะไม่มีการพิจารณาวาระที่ 6.2 และวาระที่ 6.3 หากที่ประชุมไม่อนุมัติทางเลือกในการดำเนินการตามวาระที่ 6.1 และอนุมัติทางเลือกในการดำเนินการตามวาระที่ 6.2 ก็จะไม่มีการพิจารนาวาระที่ 6.3

ตามที่กองทุนรวมได้ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ในการเปิดประมูลดังกล่าว บริษัทจัดการได้กำหนดกำหนดการในการยื่นข้อเสนอ ดังนี้

รับข้อกำหนด	1 ธันวาคม 2561 - 31 มกราคม 2562
ลงนาม ในหนังสือเก็บรักษา ความลับ และรับรายละเอียดและ ข้อมูลทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2561 - 31 มกราคม 2562
ตรวจเยี่ยมทรัพย์สิน	5 ธันวาคม 2561 - 25 มกราคม 2562
ยื่นซองข้อเสนอ	8 กุมภาพันธ์ 2562

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ยื่นข้อกำหนดทราบถึงภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของ กองทุนรวมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทจัดการได้แสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในรายละเอียดและข้อมูลทรัพย์สินด้วย นอกจากราช บริษัทจัดการได้ลงประกาศโฆษณาการเปิดประมูลเพื่อสรุหาราคาผู้เช่ารายใหม่ในหนังสือพิมพ์จำนวน 2 ฉบับ โดยลงประกาศโฆษณาสปดาห์ละ 2 ครั้งต่อแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2561 - 31 มกราคม 2562 ยกเว้นช่วงสปดาห์สุดท้าย ของเดือนธันวาคม 2561 และสปดาห์แรกของเดือนมกราคม 2562 ที่ไม่ได้มีการลงประกาศโฆษณา

นอกจากนี้ ในการเปิดประมูลเพื่อสรุหาราคาผู้เช่ารายใหม่ มีการกำหนดเงื่อนไขการเช่า ดังต่อไปนี้

ทรัพย์ที่เปิดประมูล	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์</li> <li>➤ ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรม</li> </ul>
การยื่นข้อเสนอ	ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้ง 2 ส่วน (โดยแยกข้อเสนอการเช่าสำหรับแต่ละส่วน)
ระยะเวลาการเช่า	เปิดให้ผู้ยื่นข้อเสนอเสนอรายละเอียดได้ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของผู้ยื่นข้อเสนอ
การชำระค่าเช่า	ชำระล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส ทุกวันที่ 1 ของแต่ละไตรมาส
การประกันการเช่า	วางเงินสดในบัญชีของกองทุนรวม เท่ากับค่าเช่าครึ่งปีต่อไป โดยกองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิเบิกถอน
ข้อจำกัดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ สภาพบางส่วนเกี่ยวนี้องกับทรัพย์สินบุคคลอื่น ให้เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของกองทุนรวม</li> <li>➤ อาจมีข้อจำกัดเรื่องการเข้า-ออก และการใช้พื้นที่โดยรอบ</li> <li>➤ ส่งมอบแบบพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่าและ/หรือสัญญาผูกพันใด ๆ</li> </ul>

ทั้งนี้ ในการเปิดประมูลเพื่อสรุหาราคาผู้เช่ารายใหม่ มีผู้สนใจลงนามในเอกสารรักษาราคาความลับและรับรายละเอียดทรัพย์สิน จำนวน 3 ราย และมีผู้เช่าตัวแทนทรัพย์สิน จำนวน 1 ราย อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าในวันยื่นข้อเสนอไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายหลังกำหนดวันยื่นข้อเสนอเพื่อเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากบริษัท สีลม แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ขอเสนอเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และส่วนพื้นที่พาณิชยกรรม ระยะเวลาการเช่า 25 ปี อัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่

พานิชยกรรม จำนวน 24 ล้านบาทต่อปี รวมค่าเช่าทั้งหมด 39 ล้านบาทต่อปี หรือ 3.25 ล้านบาทต่อเดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อ และไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ต่อปี สำหรับการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของ กองทุนรวม ผู้เสนอเช่าจะต้องเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกของ โดยผู้เสนอเช่าได้เสนอค่าปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่ง 5 ปีแรก สำหรับพื้นที่ส่วนโรงเร�และเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 30 ล้านบาท และสำหรับพื้นที่พานิชยกรรม จำนวน 33 - 39 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอตั้งกล่าวภายหลังจาก กำหนดการประมูล จึงขอแจ้งให้ที่ประชุมรับทราบเพื่อเป็นข้อมูล

การเปรียบเทียบรายละเอียดของข้อกำหนดการเปิดประมูลเพื่อสรุหาราคาเช่ารายใหม่ ข้อเสนอของ บริษัท สีลม แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และข้อเสนอแนะของถือหน่วยลงทุนราย นางวีณา เชิดบุญญาติ สรุปได้ดังนี้

	ข้อกำหนดการเปิดประมูล	ข้อเสนอของ บริษัท สีลม แมเนจเม้นท์ จำกัด	ข้อเสนอแนะของถือหน่วย ลงทุนรายนางวีนา เชิด บุญญาติ
ทรัพย์ที่เปิดประมูล	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ส่วนโรงเรม และเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์</li> <li>➤ ส่วนพื้นที่พานิชยกรรม</li> </ul>	-	-
การยื่นข้อเสนอ	ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้ง 2 ส่วน (โดยแยกข้อเสนอการเช่าสำหรับ แต่ละส่วน)	ทั้ง 2 ส่วน	ไม่ระบุ
ระยะเวลาการเช่า	เปิดให้ผู้ยื่นข้อเสนอเสนอ ระยะเวลาการเช่าได้ เพื่อให้ สองคัดลอกกับแผนการดำเนิน ธุรกิจของผู้ยื่นข้อเสนอ	25 ปี	5 ปี
ค่าเช่าขั้นต่ำ	ไม่กำหนด	อัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนโรงเรม และเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี และ ค่าเช่าพื้นที่พานิชยกรรม จำนวน 24 ล้านบาทต่อปี รวม ค่าเช่าทั้งหมด 39 ล้านบาทต่อปี หรือ 3.25 ล้านบาทต่อเดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มตามอัตรา เงินเฟ้อ และไม่น้อยกว่าร้อย ละ 3 ต่อปี	3.5 ล้านบาทต่อเดือน

การประกันการเช่า	วางแผนสัดในบัญชีของกองทุนรวม เท่ากับค่าเช่าครึ่งปีต่อไป โดยกองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิเบิกถอน	ตามที่กองทุนรวมกำหนด	10 ล้านบาท
ข้อจำกัดของทรัพย์สิน	มีการเปิดเผยรายละเอียด และข้อมูลทรัพย์สินให้ผู้ยื่นข้อกำหนดรับทราบ	รับทราบรายละเอียด ค่าตอบแทนทรัพย์สิน บุคคลภายนอกจาก รายละเอียดทรัพย์สินที่ได้รับ	เปิดเผยรายละเอียด ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ จากการใช้สินทรัพย์ บุคคลภายนอก อัตราเดือนละ 2.9 ล้านบาท ในเอกสารซื้อขาย ผู้เช่ารายใหม่

เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงพิจารณาแนวทางในการดำเนินการเพื่อหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยคำนึงว่าการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการใช้งานโดยผู้เช่าเอง ซึ่งกองทุนรวมไม่มีความจำเป็นต้องมีข้อผูกมัดและรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อบุคคลภายนอก อีกทั้ง โดยสภาพทางกายภาพ ทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดได้หากไม่ได้ใช้พื้นที่ข้างเคียงร่วมด้วย ดังนั้น หากเปิดประมูลเพื่อสร้างรายได้ทรัพย์สินอีกรึ กรณีความเป็นไปได้สูงที่จะไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ บริษัทจัดการ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแนวทางการดำเนินการเพื่อหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามแนวทางใดแนวทางหนึ่งดังนี้

### แนวทางที่ 1 ขายทรัพย์สินแล้วเลิกกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสร้างรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน และโดยที่สัญญาเช่าข้าวคราวกับผู้เช่าปัจจุบันจะสิ้นสุด ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ในระหว่างดำเนินการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะเจรจาขอขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าข้าวคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี โดยมีรายละเอียด และมีเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าข้าวคราวฉบับปัจจุบัน และจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินและการเลิกกองทุนรวมอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ การดำเนินการตามแนวทางนี้มีข้อดีข้อเสีย ดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
<ul style="list-style-type: none"> <li>ยุติปัญหาข้อจำกัดการใช้พื้นที่</li> <li>ผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้รับเงินสดคืนจากการลงทุน และสามารถนำไปลงทุนในรูปแบบอื่น</li> <li>ไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงจาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื่องจากข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ อาจไม่มีผู้เสนอราคาซื้อทรัพย์สิน</li> <li>ราคาน้ำดื่มอาจจะต่ำมาก</li> <li>การเลิกกองทุนรวมอาจไม่สอดคล้องกับ</li> </ul>

<p>สภากาชาด ที่กราบทบต่อผลประกอบการของ ทรัพย์สิน</p>	<p>วัดถุประสงค์ของผู้ที่ต้องการลงทุนระยะยาว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• มีความเดี่ยงที่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ต่ำกว่าราคารับซื้อหุ้นที่ซื้อหุ้นรายลงทุน</li> </ul>
--	---

## แนวทางที่ 2 ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าบ้านออกไปอีก 3 ปี แล้วจึงเปิด ประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าใหม่ในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา

บริษัทจัดการจะจากบกลุ่มผู้เช่าบ้านเพื่อขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าบ้าน  
ออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้องไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับบัญชี 3 ปี และบริษัท  
จัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกรอบ 3 ปี ในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา ซึ่งการดำเนินการ  
ตามแนวทางนี้มีข้อดีข้อเสีย ดังนี้.

ข้อดี	ข้อเสีย
<ul style="list-style-type: none"> <li>● กองทุนรวมจะยังมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน</li> <li>● เนื่องจากกองทุนรวมไม่ได้เป็นผู้เช้าทำสัญญากับ บุคคลภายนอกในเรื่องการใช้พื้นที่ซึ่งเดียว กองทุนรวมจึงมิต้องรับภาระในเรื่องการใช้พื้นที่ ซึ่งเดียว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราบัญชี ซึ่งค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับสภาพตลาด</li> <li>● การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมยังคง ต้องพึ่งพาพื้นที่ซึ่งเดียวเดียวต่อไป</li> </ul>

## กรณีที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติให้ขยายทรัพย์สินตามแนวทางที่ 1 และไม่อนุมัติให้ขยาย สัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวออกไป 2 ปีตามแนวทางที่ 2

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนไม่อนุมัติให้ดำเนินการตามแนวทางใดแนวทางหนึ่งข้างต้น  
บริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอีกรอบ 3 ปี ตามแนวทางที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน  
ครั้งที่ 1/2561 ได้เคยมีมติอนุมัติไว้แล้วโดยเร็ว นอกจากราคาที่ได้รับในครั้งที่ 1 นี้ ทางบริษัทจัดการได้กำหนด  
ให้การขายหุ้นในครั้งที่ 2 นี้ ให้กับกองทุนรวมที่มีจำนวนหุ้นคงเหลืออยู่ต่อไปในระหว่างดำเนินการสรรหาผู้เช่าราย  
ใหม่ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมพิจารณาต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าบ้านออกไปในระหว่างที่  
มีการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้องไป  
กว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับบัญชี

จากนั้น ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมหารือและแสดงความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับแนวทาง  
การดำเนินการเพื่อหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน

ประธานฯ ตอบข้อสอบถามของ นายธีรวัฒน์ วงศ์วนิช ผู้รับมอบฉันทะ ว่าនอกจากการเปิดประมูลหาผู้ซื้อแล้ว ตนเห็นว่าบริษัทจัดการอาจเจรจาจากับผู้เช่าเดิมในประเด็นเกี่ยวกับการรับซื้อทรัพย์สินที่ เช่าด้วย

นางเลิศลักษณ์ ลินุตพงษ์ บุญนิพัทธ์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนเป็นหนึ่งในผู้ที่ได้เข้าซื้อทรัพย์สิน เท่าที่ตนศึกษาพบว่าการทรัพย์สินมีค่าใช้จ่ายที่สูงมาก ทั้งยังมีค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้พื้นที่ข้างเดียวของทรัพย์สิน ทำให้ไม่ได้รับความสนใจจากผู้ที่เข้าร่วมการประมูลเพื่อซื้อทรัพย์สิน ดังนั้นจึงเห็นว่า การที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ย่อมเป็นไปได้ยาก จึงเห็นด้วยกับการให้ขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าเดิมไปด้วยราคานี้ ข่ายเดิม และเสนอให้ซื้อเงินกับกลต. เพื่อให้ช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าว

นายโมกข์พิศุทธิ์ รตาธุณ ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอของบริษัทจัดการ ในวาระที่ 6 ตนเห็นว่าถ้าจะให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าอีกคราวพิจารณาค่าเช่าเพิ่มขึ้น หรือเพิ่มการปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม

นางสาวรุณี ทิพย์พญาชัย ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุน เสนอความเห็นให้ฟ้องร้องผู้เช่าเดิมเป็นคดีอาญา สำหรับกรณีการให้บุคคลอื่นถือหุ้นแทน (norminee) ทั้งนี้ ตนได้ไปแจ้งความกับพนักงานตำรวจนแล้วแต่พนักงาน ตำรวจนไม่รับแจ้งความ อีกทั้งตนเข้าใจว่าศาลมีคำสั่งยกฟ้องเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าเดิมเรียกร้องค่าใช้พื้นที่ข้างเดียว ทรัพย์สินที่เช่าแล้ว

ประธานฯ กล่าวรับทราบความเห็นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุน และนายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเกี่ยวกับประเด็นคดีความที่ยุติแล้วว่า เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้วย่อมผูกพันคู่ความในคดี

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นางสาวนัยนา อ้างสันติคุณ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุน ว่าตามทางเลือกที่เสนอเพื่อพิจารณาในวาระที่ 6.1 หากขายทรัพย์สินได้ก็จะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และตอบข้อซักถามนายมนตร์ชัย อุดมทรัษฐ์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุน เกี่ยวกับราคเสนอซื้อที่อาจต่ำกว่านี้ว่า เมื่อ 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทจัดการเคยประเมินมูลค่าบังคับขาย (forced sale) อยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาท เนื่องจากต้องนำเงินจากการเช่าประโยชน์ ในทรัพย์สินเข้ามาประเมินด้วย หากเป็นราคายาจปิดตีมีมูลค่าบังคับขาย (forced sale) เช่นว่าต้องมีการลดราคา (discount) ทั้งนี้ ต้องลองเจรจากับตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ว่าทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขปัจจุบันจะมีราคาระยะยาวที่ประมาณเท่าไร

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุน แสดงความเห็นว่ากระบวนการประชุมครั้งนี้เป็นเรื่องสำคัญ บริษัทจัดการควรเพื่อเวลาในการประชุมให้เหมาะสม และสอบถามว่าเบื้องต้นบริษัทจัดการคาดว่าราคาเสนอขายทรัพย์สินอยู่ที่เท่าไหร และคาดว่าจะขายได้จริงเท่าไหร

ประธานฯ กล่าวว่า ในการประชุมครั้งนี้เป็นการหารือเพื่อหาแนวทางและกรอบในการดำเนินการต่อไป ซึ่งหากเปิดประมูลการขาย ราคาอาจจะลดลง (discount) ประมาณร้อยละ 20-30 และขอหารือที่ประชุมว่าหากมีมติอนุมัติให้ขายแล้วควรมีราคาขั้นต่ำหรือไม่ เพื่อนำไปเป็นเกณฑ์ในการเปิดประมูล และเมื่อมีผลจากการเปิดประมูลอย่างไรก็ต้องนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกครั้ง

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งแจงต่อข้อข้อความของนายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้นว่ายังคง ว่าการหารือของประธานฯ เกี่ยวกับการทำหนี้เดือนต่อไปเป็นการเปิดโอกาสให้ที่ประชุมเสนอความเห็นที่คิดว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นอย่างทุน เพื่อให้บริษัทจัดการนำไปพิจารณาประกอบและเป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป มิใช่เป็นการเปลี่ยนผู้ดูแล หรือเพิ่มเติมภาระการประชุม

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้นอย่างทุน เสนอว่าการทำหนี้เดือนต่อไปพิจารณา ทรัพย์สินมูลค่าเพิ่มขึ้นตามเกณฑ์ของหัววิมทรัพย์ หลังหักค่าเสื่อม พร้อมทั้งให้พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน

ประธานฯ ซึ่งแจงเพิ่มเติมว่าตามที่ได้ซึ่งแจงไปก่อนหน้านี้แล้วว่า ราคารือมูลค่าทรัพย์สินจะไม่สามารถทราบได้ อย่างไรก็ตาม คาดว่าราคาต้องมีลดลง (discount) จากราคาที่ซื้อมาประมาณร้อยละ 20-30 อยู่ที่ประมาณ 1,000 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวม ซื้อทรัพย์สินมาในราคากลางๆ 1,400 ล้านบาท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างทุนเห็นว่าไม่ควรมีการทำหนี้เดือนต่อไป การเปิดประมูลก็จะไม่มีเกณฑ์ราคาขั้นต่ำ และตอบข้อสอบถามนายสุพจน์ ธิติวิเชียรเลิศ ผู้ถือหุ้นอย่างทุน ว่าราคาขายที่คาดการณ์นั้นเป็นราคาน้ำดื่มน้ำแข็ง เป็นเพียงการคาดคะเน นอกจานี้ นายสุพจน์ ธิติวิเชียรเลิศ ผู้ถือหุ้นอย่างทุน แสดงความเห็นว่าข้อมูลเกี่ยวกับราคากำยนั้นไม่เพียงพอ

นายสุทธิพงศ์ พิพัฒนติกานันท์ ผู้ถือหุ้นอย่างทุน กล่าวว่าตนเข้าใจว่าทรัพย์สินแบ่งเป็น สิทธิการเช่า (leasehold) และกรรมสิทธิ์ (freehold) จึงสอบถามสัดส่วนเป็นเช่นไร หากขายส่วนใดจะได้ราคากลางๆ และแสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า หากผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นอย่างทุนรายใหญ่ยังคงอยู่ไม่ให้ขายทรัพย์สินยอมทำให้กองทุนรวมทางออกยาก อีกทั้งกองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่มีผลประโยชน์ตอบแทนค่อนข้างน้อย ตนเห็นว่าควรขายทรัพย์สินแม่จะขาดทุนเมื่อเทียบกับตอนที่ซื้อทรัพย์สินมา แต่คาดว่าผู้ถือหุ้นอย่างทุนรายใหญ่ไม่ประสงค์จะขาย ดังนี้ บริษัทจัดการควรไปหารือกับผู้เช่าเดิมหรือผู้ถือหุ้นอย่างทุนรายใหญ่เพื่อหาข้อยุติก่อนมานำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างทุน

ประธานฯ ซึ่งแจงว่า โดยทั่วไปในทรัพย์สินประเภทเดียวกันสิทธิการเช่า (leasehold) ย่อมมีมูลค่าหรือราคาต่ำกว่ากรรมสิทธิ์ (freehold) โดยราคาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40 – 60 ของราคาประเภท

กรรมสิทธิ์ (freehold) ทั้งนี้ ราคาน้ำดินจะลดลงเรื่อยๆ ตามระดับตลาดตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ พื้นที่ที่เป็นสิทธิการเช่า (lease hold) คิดเป็นร้อยละ 25 ของพื้นที่ทรัพย์สินของกอง

นางสาวจิตนพักตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน ขอสอบถามถึงผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่โดยตรงในที่ประชุมครั้งนี้ว่า ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่ในฐานะที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมมีความต้องการที่จะซื้อทรัพย์สินคืนหรือไม่

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า การประชุมครั้งนี้จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ให้หารือกันระหว่างผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการไม่มีอำนาจบังคับให้ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายได้โดยเฉพาะเจาะจงแสดงความเห็นหรือตอบคำถามของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายอื่นได้ ต้องก็ขึ้นอยู่ที่ความประสงค์ของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายว่าประสงค์จะแสดงความเห็นหรือตอบคำถามหรือไม่ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถบังคับให้แสดงตัวว่าผู้ใดเป็นผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่ในที่ประชุมได้ แต่บริษัทได้มีการตรวจสอบสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะทุกท่านก่อนให้เข้าร่วมการประชุมแล้ว

นางสาวจิตนพักตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน กล่าวว่า การที่ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่ไม่ประสงค์จะตอบคำถามที่ตนถามก็น่าจะแสดงให้เห็นถึงอะไรบางอย่าง และสอบถามว่า การดำเนินคดีทางกฎหมายกับผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับพื้นที่ข้างเคียงที่พิพาทกันซึ่งเป็นปัญหาสำหรับการประมูลหาผู้เช่าหรือการประมูลขายนั้นลินสุดแล้วหรือไม่ นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามว่า เรื่องการใช้พื้นที่บริเวณข้างเคียงกับทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นไม่ได้เป็นประเด็นในคดีระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าเดิมที่ฟ้องร้องกัน เป็นเพียงความเห็นที่ไม่ตรงกันแต่ยังไม่มีการฟ้องร้องกันเป็นคดีความ

นางสาวจิตนพักตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า กองทุนรวมนี้ควรเป็นกองทุนรวมที่ดี สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนและบริษัทจัดการ เมื่อว่าจะไม่ได้ดูแลกองทุนรวมมาตั้งแต่ต้น เพราะทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดี แต่มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่บริเวณข้างเคียง เช่น ทางเข้าออก จึงขอฝากความเห็นไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ซึ่งเป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งกองทุนรวม โดยส่งผลให้การบริหารจัดการกองทุนรวมมีความลำบาก มีเงื่อนไขของการใช้พื้นที่ที่ถูกจำกัด อย่างให้ประданฯ ประسانกับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้รับผิดชอบแก้ไขปัญหาเนื่องจากเป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งกองทุนรวมนี้ เพราะผู้ที่ได้รับผลกระทบคือผู้ถือหุ้นน่วยรายย่อย และฝ่ายประданฯ ช่วยเจรจากับผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่เกี่ยวกับความประสงค์ที่แท้จริงของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่กว่าประสงค์จะซื้อทรัพย์สินคืนหรือไม่ โดยการซื้อขายดังกล่าวผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนหลายท่านได้แสดงความเห็นแล้วว่าไม่อยากขาดทุนถ้าไม่จำเป็น อีกทั้งการซื้อทรัพย์สินคืนก็ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่ขาดทุนเพริ่งได้ทรัพย์สินกลับคืนไป และฝ่ายให้ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายใหญ่คำนึงถึงผลกระทบของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนรายย่อย รวมถึงภาพลักษณ์ของ

ผู้ถือหุ้น่วยลงทุนรายใหญ่ของ นอกราชานี้ ขอให้นำถึงโอกาสที่สูญเสียไปจากการลงทุนที่ไม่ได้ประโยชน์เท่าที่ควรกับทำเลที่ตั้งที่มีคุณค่าซึ่งประเมินเป็นมูลค่าไม่ได้

นายยังไง อัคควัสดุ ผู้รับมอบฉันทะ ในนามของกรรมการผู้ถือหุ้นไทยแสดงความเห็นว่า อย่างปักป้องผู้ถือหุ้น่วยลงทุนรายย่อยทุกรายซึ่งลงทุนด้วยความสุจริต โดยฝ่ากความคิดเห็นถึงผู้ถือหุ้น่วยลงทุนรายใหญ่ ว่า ธรรมภิบาลเป็นกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์ที่มุ่งเน้นให้ทุกบริษัทในตลาดทุนปฏบัติตามเพื่อความโปร่งใสในการบริหารจัดการ และหลักจริยธรรมแม้จะไม่มีในข้อกฎหมายหรือกฎหมายที่ต่อควรจะยึดถือปฏิบัติ

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้น่วยลงทุน กล่าวแสดงความเห็นด้วยกับข้อเสนอของผู้ถือหุ้น่วยลงทุนที่ให้บริษัทจัดการหารือกับสำนักงานก.ล.ต. เกี่ยวกับปัญหาการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อให้มีการแก้ไขปัญหาต่อไป และผู้ถือหุ้น่วยลงทุนอาจยื่นเรื่องร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ควบคู่ไปอีกทางหนึ่ง จากนั้น จึงสอบถามถึงอัตราส่วนค่าตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สิน (leasehold) ส่วนที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ (freehold) และทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า

ประธาน ตอบข้อซักถามว่า เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันเป็นการให้เช่าเหมาทรัพย์สินทั้งสองส่วนรวมกัน จึงไม่สามารถแบ่งแยกอัตราส่วนค่าตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินทั้งสองส่วนได้

นางเลิศลักษณ์ ลีนุตพงษ์ บุญนิพัทธ์ ผู้ถือหุ้น่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนเห็นด้วยกับแนวทางการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สิน แต่เห็นว่าอาจไม่มีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จึงอยากรอให้บริษัทจัดการหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้เช่าทรัพย์สินหรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมเพื่อหาทางออกร่วมกันอีกทางหนึ่งด้วย

นางวราวนี ทิพย์พญาชัย ผู้ถือหุ้น่วยลงทุน สอบถามว่ากองทุนลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าในราคาเท่าใด และปัจจุบันสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือเท่าใด และกล่าวว่า ว่าบริษัทจัดการต้องดำเนินคดีอาญา กับผู้ถือหุ้น่วยลงทุนรายใหญ่ฐานฉ้อโกงประชาชน จึงจะสามารถกดดันให้กองทุนรวมกลับมาได้เปรียบในการเจรจาต่อรองกับผู้ถือหุ้น่วยลงทุนรายใหญ่ได้

นายภัทรภูติ เนตินิยม ผู้ถือหุ้น่วยลงทุน กล่าวว่า ใน การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น ราคาขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้รับย่อมขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินและศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกองทุนรวมอื่นภายในได้การบริหารของบริษัทจัดการ เช่น กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ สมบูรณ์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ แล้ว เห็นว่า กองทุนรวมดังกล่าวต่างประสบปัญหาไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ จากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหรือราคาขาย ทรัพย์สินที่ต่างกัน ที่ผู้ถือหุ้น่วยลงทุนสามารถยอมรับได้ การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจต้องใช้เวลา

ดำเนินการ ผู้ถือหน่วยลงทุนย่อมต้องการขายทรัพย์สินในราคางาม แต่เมื่อพิจารณาสภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้วจะเห็นว่าเพื่อที่พานิชยกรรมมีจำนวนผู้เข้ารายอยู่ลดลงมาก ทั้งจากอุปสงค์การซื้อเพื่อที่ของผู้ประกอบการที่ลดลง การตรวจสอบภาษีคุณภาพที่เข้มงวดขึ้น และการเติบโตของตลาดขายสินค้าออนไลน์ ประกอบกับลักษณะที่ติดของกองทุนรวมที่ไม่ได้ติดต่อเป็นที่ติดผืนเดียวกัน การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจดำเนินการได้ยาก ในปีที่ผ่านมาของกองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 33.8 ล้านบาท และกองทุนรวมจะมีรายได้จากการซื้อขายเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2562 อีก 16 ล้านบาท ในขณะที่กองทุนรวมได้ประกาศจ่ายเงินปันผลในปี 2562 ไปเพียง 17.57 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 51 ของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงควรประกาศจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างที่ดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สิน นอกจากนี้ไม่ว่าที่ประชุมจะมีมติเห็นชอบแนวทางจัดการทรัพย์สินเป็นประการใด กองทุนรวมก็ควรนำทรัพย์สินออกให้เข้าชั้วคราวควบคู่กันไป เพื่อให้กองทุนรวมยังคงมีรายได้ในระหว่างนั้น หากผู้ซื้อมีผลประกอบการดีก็จะสะท้อนให้เห็นว่าทรัพย์สินมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ และทำให้มีผู้สนใจซื้อทรัพย์สินมากขึ้น

นายณรงค์ศักดิ์ ไมตรีพจน์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่าเหตุใดกองทุนรวมจึงประกาศจ่ายเงินปันผลต่ำกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนเงินสดคงเหลือ 30 ล้านบาท และสอบถามว่ากองทุนรวมจะมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงต้นปี 2562 เพิ่มเติมหรือไม่ และจะสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เพียงใด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่ใช้ร้อยละ 90 ของรายได้ค่าเช่าหรือเงินสดคงเหลือ ตามที่ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบในวาระที่ 4 ว่ากองทุนรวมมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาดูติธรรมจำนวน 20 ล้านบาท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งต้องนำรายการตัดกล่าวรวมคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม ทำให้จำนวนเงินปันผลที่กองทุนรวมสามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ลดลง ในกรณีตัดกล่าว บริษัทจัดการอาจจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้โดยการลดทุนจดทะเบียนแทนการจ่ายเงินปันผล โดยปกติบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลหรือเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนปีละ 2 ครั้ง โดยในกรณีที่มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาดูติธรรม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกิน บริษัทจัดการก็จะพิจารณาลดทุนจดทะเบียนและจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อสิ้นสุดรอบระยะเวลาดำเนินงานตั้งไป ไม่ได้จ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทันทีในรอบระยะเวลาดำเนินงานที่เกิดรายการขาดทุน สำหรับผลการดำเนินงานในอนาคตนั้น หากมีการขยายสัญญาเช่าชั้วคราวในอัตราค่าเช่าไม่ต่างกว่าปัจจุบัน ก็คาดว่ากองทุนรวมจะไม่มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาดูติธรรมเพิ่มเติม และคาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผล และลดทุนจดทะเบียนเพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

นางสาวศิริวรรณ ไกรสุรพงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า บรรดาผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ที่สนใจจะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินต่างเห็นว่าจากทรัพย์สินของกองทุนรวมมีปัญหาและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ บริษัทจัดการควรเปลี่ยนกลยุทธ์ในการสร้างหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่เป็นการดำเนินการเชิงรุก โดยการติดต่อไปยังผู้ที่มีศักยภาพจะซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน เช่น ธนาคารกรุงเทพ ให้ยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน แทนการประกาศโฆษณาประมูลขายหรือให้เช่าทรัพย์สินทางหนังสือพิมพ์ นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานทรัพย์สินจากให้เช่าเป็นพื้นที่พานิชยกรรมจำหน่ายสินค้าเป็นกิจการอื่นที่มีความน่าสนใจกว่าแทน และขอสอบถามบริษัทจัดการถึงความเป็นไปได้ในการดำเนินการดังกล่าว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้หาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการให้เช่าเหมาทรัพย์สินแก่ผู้ประกอบการเพื่อไปจัดสรรให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย หากกองทุนรวมต้องการจะกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมก็ต้องเป็นผู้บริหารทรัพย์สินและนำออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเอง ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายได้ของกองทุนรวมก็จะขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งอาจสูงหรือต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมในลักษณะดังกล่าวได้ เนื่องจากประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดให้กองทุนรวมหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยการให้เช่าเหมาแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

นางสาวงามนิด ธนาพันธ์รักษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอนสามว่าที่ผ่านมาได้มีการประเมินมูลค่าอยุติธรรมของทรัพย์สินทั้งในส่วนที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์และที่มีสิทธิการเช่าหรือไม่ แต่ละส่วนมีราคาประเมินที่เท่าใด และแสดงความเห็นว่าบริษัทจัดการน่าจะสามารถดำเนินการลดทุนจดทะเบียนเพื่อเฉลี่ยคืนเงินลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการพร้อมกับการประกาศจ่ายเงินปันผลใน 6 เดือนถัดไป

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า กองทุนรวมมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นประจำทุกปี จากการประเมินครั้งล่าสุด ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีมูลค่ารวมประมาณ 1,021 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณ 20 ล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าประมาณ 447 ล้านบาท คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 24 ปี 11 เดือน และมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ประมาณ 574 ล้านบาท และตอบข้อซักถามของนายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าผลขาดทุนทางบัญชีของกองทุนรวมเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ใช่การขาดทุนจากการดำเนินงาน กองทุนรวมจึงยังมีเงินสดคงเหลือ

นายสุทธิพงศ์ พิพัฒนติกานันท์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า สถานะการณ์ของกองทุนรวมไม่สามารถเปลี่ยนเทียบกับกรณีของกองทุนรวมที่ลงทุนในทรัพย์สินที่เก่าสมุยได้ เนื่องจากกองทุนรวมดังกล่าว

ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นประจำทุกปี ในขณะที่กองทุนรวมไม่ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลมาเป็นเวลานาน บริษัท จัดการครัวหารือกับผู้ถือหุ้นว่าลงทุนรายใหญ่ถึงการจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคต อย่างไรก็ตาม หากบุคคลดังกล่าวไม่มีชื่อรวมกิบाल การเจรจาหารือก็อาจไม่มีประโยชน์ บริษัทจัดการจึงควรสรุหาผู้เข้ารายใหม่ แทน ตนเชื่อว่าหากมีการบริหารจัดการที่ดี ทรัพย์สินของกองทุนรวมจะมีผลประกอบการเป็นกำไร เนื่องจาก ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

นายสุพจน์ ชิติวิเชียรเลิศ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า จากกรณีที่กองทุนรวม มีผลประกอบการขาดทุนทางบัญชี ตนเห็นว่าบริษัทจัดการควรยืนยันให้ชัดเจนว่าจะดำเนินการลดทุนและจ่าย คืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นว่าลงทุน นอกจากนี้ สำหรับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่จำเป็นนั้น บริษัทจัดการควรเจรจาขอซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินเพื่อให้กองทุนรวมสามารถขายทรัพย์สิน ของกองทุนรวมหรือนำออกห้าประโยชน์ในทางอื่นต่อไปได้ และสอบถามว่าบริษัทจัดการได้เคยดำเนินการ ดังกล่าวหรือไม่ และเจ้าของทรัพย์สินประสงค์จะขายในราคาเท่าใด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่าราคายังคงเดิมทรัพย์สินของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นโรงเรmomอยู่ที่ ประมาณ 574 ล้านบาท โดยที่ดินที่ตั้งโรงเรmomมีราคาประมาณ 220 ล้านบาท

นายสิทธิโชค แต่บวรพกุล ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงทุน กล่าวว่า ตนเห็นว่าที่ประชุมควรลงมติอนุมัติให้ ขายทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 และเห็นว่ากองทุนรวมจำเป็นต้องขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เนื่องจากไม่น่าจะสามารถขายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยบริษัทจัดการควรเจรจา ต่อรองกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต่อไป ทั้งนี้ ตนเห็นว่ากองทุนรวมไม่ควรต่อสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเกิน 3 – 6 เดือน แม้กองทุนรวมจะไม่มีรายได้จากการขายสัญญาเช่าชั่วคราวอาจทำให้กองทุนรวมเจรจา ขายทรัพย์สินให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ง่ายกว่า นอกจากนี้ ตนขอสอบถามถึงสาเหตุที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงขึ้นเครื่องหมาย NP (Notice Pending) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และสาเหตุที่บริษัทจัดการไม่เร่ง ดำเนินการแก้ไขเพื่อปลดเครื่องหมายดังกล่าว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า สาเหตุที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย NP (Notice Pending) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นมาจากกรณีที่ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าพื้นที่เพื่อประเมินราคาก ทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมสามารถเข้าพื้นที่เพื่อประเมินราคาก ทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ แล้ว บริษัทจัดการจะประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ปลดเครื่องหมายดังกล่าวต่อไป

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเกี่ยวกับการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6 ว่า บริษัท จัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแนวทางใดแนวทางหนึ่ง ตามวาระที่ 6.1 – 6.3 โดยจะเปิดให้มีการอภิการเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระเรียงตามลำดับ หากที่ประชุมมีมติไม่

อนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 ก็จะมีการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6.2 และ 6.3 ต่อไปตามลำดับ และในกรณีที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินในวาระใดวาระหนึ่งแล้ว ก็จะไม่มีการพิจารณาลงมติในวาระถัดไป

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในลำดับต่อไป บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแนวทางใดแนวทางหนึ่ง ตามวาระที่ 6.1 – 6.3 ตามลำดับ โดยในวาระที่ 6.1 บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการเปิดปะมูลเพื่อขายทรัพย์สินและนำผลการปะมูลกลับมาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนพิจารณาอนุมัติ และอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าซื้อคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างที่ดำเนินการเปิดปะมูลเพื่อขายทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าซื้อคราวฉบับปัจจุบัน

หากที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินที่เสนอให้พิจารณาในวาระที่ 6.1 ก็จะมีการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6.2 โดยในวาระที่ 6.2 บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าซื้อคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าซื้อคราวฉบับปัจจุบัน และให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดปะมูลเพื่อสร้างรายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา

หากที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินที่เสนอให้พิจารณาในวาระที่ 6.2 บริษัทจัดการจะดำเนินการสร้างรายใหม่ตามแนวทางที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้เคยให้ความเห็นชอบไว้ทันที และจะมีการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6.3 โดยในวาระที่ 6.3 บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าซื้อคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไป 1 ปี ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสร้างรายใหม่

ทั้งนี้ เนื่องจากการเปิดปะมูลเพื่อสร้างรายใหม่ต้องใช้เวลาดำเนินการนานกว่า 6 เดือน บริษัทจัดการจึงไม่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาขยายสัญญาเช่าซื้อคราวออกไปเพียง 3 – 6 เดือน นอกจากนี้ ตามที่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนหลายรายได้ความเห็นว่าบริษัทจัดการควรเจ้าของทรัพย์สินเดิมให้เชื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะรับความเห็นของผู้ถือหุ้นรายลงทุนไปพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมสมอิกทางหนึ่งด้วย ไม่ว่าที่ประชุมจะมีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินเป็นประการใด

#### วาระที่ 6.1 พิจารณาการเปิดปะมูลเพื่อขายทรัพย์สินและการขยายสัญญาเช่าซื้อคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี

ประธานฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติอนุมัติให้บริษัทจัดการเปิดปะมูลเพื่อขายทรัพย์สินและนำผลการปะมูลกลับมาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนพิจารณาอนุมัติ และอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าซื้อคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างที่ดำเนินการเปิดปะมูลเพื่อขายทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าซื้อคราวฉบับปัจจุบัน

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ที่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท สีลมออลล์ จำกัด และบริษัท ตรีนิตี้ แอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นคู่สัญญาเข้าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับเงินจาก นางวีณา เชิดบุญญาติ ว่า นางวีนา เชิดบุญญาติ ได้โอนหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดแล้วให้ลาออกจาก การเป็นกรรมการในบริษัท ตรีนิตี้ แอกซ์ จำกัด บริษัท ตรีนิตี้ แอกซ์เซ็ท จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ที่เป็นคู่สัญญา กับกองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวแล้ว บริษัทจัดการได้ตรวจสอบเอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า นางวีนา เชิดบุญญาติ ได้โอนหุ้น และลาออกจาก การเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวจริง จึงไม่ถือเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติ (1) ให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินและนำผลการประมูลกลับมาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติอีกครั้ง และ (2) ให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างที่ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สิน เนื่องจากมีคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	17,093,904	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	19.4902
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	69,301,852	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	79.0167
งดออกเสียง	จำนวน	1,309,549	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	1.4931
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ จำนวน 20,000 หน่วย

ในวาระนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 22 ราย คิดเป็นจำนวน 2,037,704 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 87,705,305 หน่วย (โดยไม่นับหน่วยลงทุนของนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 20,000 หน่วย)

## วาระที่ 6.2 พิจารณาการขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี

ประธานฯ ชี้แจงว่า เนื่องจากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไป

อีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเข้าที่ไม่ต้องไปกว่าสัญญาเช่าขั้วครัวฉบับปัจจุบัน โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเจรจา กับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสร้างรายได้รายใหม่อีกรังในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา ทั้งนี้ หากผู้เช่าปัจจุบันปฏิเสธที่จะขยายสัญญาเช่าออกไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ที่ประชุมอนุมัติ หรือไม่มีการขยายสัญญาออกไปก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับปัจจุบัน บริษัทจัดการจะให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวม ในสภาพที่เป็นพื้นที่ว่างปราศจากการครอบครองโดยฯ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ขยายนัยและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อย ผู้พักโง่รวมและเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ รวมทั้งบิวาร ออกจากพื้นที่ของกองทุนรวม และต้องส่งมอบพื้นที่คืนแก่กองทุนรวมในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562

ประธาน ตอบข้อซักถามของนายสุนทร รักศานติวงศ์ ผู้ถือหุ้นนำยลงทุน ว่าในกรณีที่ที่ประชุมไม่มีมติเห็นชอบแนวทางจัดการทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 – 6.3 บริษัทจัดการจะดำเนินการสร้างรายใหม่อีกรังตามแนวทางที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 ได้เคยมีมติอนุมัติไว้แล้วโดยเร็ว และบริษัทจัดการจะให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวม ในสภาพที่เป็นพื้นที่ว่างปราศจากการครอบครองโดยฯ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ขยายนัยและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อย ผู้พักโง่รวมและเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ รวมทั้งบิวาร ออกจากพื้นที่ของกองทุนรวม และต้องส่งมอบพื้นที่คืนแก่กองทุนรวมในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะเร่งดำเนินการสร้างรายใหม่ และตอบข้อซักถามของนายสุทธิพงศ์ พิพัฒนติกานันท์ ผู้ถือหุ้นนำยลงทุน ว่าในวาระที่ 6.2 นี้ มีผู้ถือหุ้นนำยลงทุนมาประชุม ด้วยตนเองและโดยกรรมอภิจันทะ คิดเป็นร้อยละ 59.9 ของหุ้นนำยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุน ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นนำยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ เป็นผู้ถือหุ้นนำยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท สิล模ออล์ จำกัด และบริษัท ตรีนิตี้ เอกสิล์ม จำกัด ซึ่งเป็นคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินขั้วครัวกับกองทุนรวม

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติอนุมัติ (1) การขยายสัญญาเช่าขั้วครัวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเข้าที่ไม่ต้องไปกว่าสัญญาเช่าขั้วครัวฉบับปัจจุบัน โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเจรจา กับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอ และ (2) ให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสร้างรายได้รายใหม่อีกรังในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	78,395,797	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	89.3855
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	8,997,535	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	10.2588
งดออกเสียง	จำนวน	200,100	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.2282
บัตรเสีย	จำนวน	111,873	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.1276

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ จำนวน 20,000 หน่วย

ทั้งนี้ หากผู้เข้าบัญชีในปัจจุบันปฎิเสธที่จะขยายสัญญาเข้าออกไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ที่ประชุมอนุมัติ หรือไม่มีการขยายสัญญาออกไปก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเข้าตามสัญญางบบัญชีปัจจุบัน บริษัทจัดการจะให้ผู้เข้าส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวม ในสภาพที่เป็นพื้นที่ว่างปราศจากการครอบครองใดๆ โดยผู้เข้ามีหน้าที่ขยายน้ำและดำเนินการให้ผู้เข้ารายย่อย ผู้พักโงะรวมและเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ รวมทั้งบริวาร ออกจากพื้นที่ของกองทุนรวม และต้องส่งมอบพื้นที่คืนแก่กองทุนรวมในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562

วาระที่ 6.3 พิจารณาการขยายสัญญาเข้าช่วงระหว่างกับผู้เข้าบัญชีออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างการสรรหาผู้เข้ารายใหม่

เนื่องจากที่ประชุมมีมติอนุมัติการขยายสัญญาเข้าช่วงระหว่างกับผู้เข้าบัญชีออกไปอีก 3 ปี ในวาระที่ 6.2 จึงไม่มีการพิจารณาไว้นี้

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ไม่มี

ประ拏ฯ สอดคล้องว่า มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

นายสิทธิโชค แต่บวรพุล ผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนการประกาศจ่ายเงินปันผล เนื่องจากมีภาระภาษีน้อยกว่า

นางสาวสุภัตรา เก้าวิริยะกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน สอดคล้องว่า ตามที่ได้มีการชี้แจงว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ได้ขายหุ้นในบริษัทที่เป็นคู่สัญญาเข้าช่วงระหว่างไปแล้ว จึงไม่ถือเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ตรวจสอบความสมพันธ์ของบุคคลที่เป็นผู้รับโอนหุ้นดังกล่าวแล้วหรือไม่ เนื่องจากที่ผ่านมาเคยมีกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่โอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แต่เมื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ตรวจสอบมีการโอนหน่วยลงทุนกลับมาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการยุติข้อพิพาทกับผู้เข้าทรัพย์สิน

นายธิติ กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามว่า บริษัทจัดการได้ตรวจสอบส่วนได้เสียตามกฎหมายของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการกำหนดแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว พบว่ามีการโอนหุ้นในบริษัทที่เป็นคู่สัญญาเข้าชื่อคราวกับกองทุนรวมทั้งหมด และไม่พบเหตุอันควรสงสัยว่าบุคคลที่รับโอนหุ้นดังกล่าวเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จึงไม่อาจถือว่าผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการพิจารณากำหนดแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนยิ่งไปกว่าส่วนได้เสียในฐานะผู้ถือหุ้นรายของกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทที่เป็นคู่สัญญาเข้าชื่อคราวกับกองทุนรวมเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่ได้เป็นการโอนหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่สอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.05 น.



---

(นายสุทธิพันธ์ กรีเมห์)

ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรีนิตี้

งบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตระนิที

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตระนิที (กองทุนรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้อง ตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สามารถบัญชีจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

#### งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีด้วยการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

### วิธีการตรวจสอบ

#### การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์

อ้างถึงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 4.4 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่าดูริมจำนวน 843 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 183 ล้านบาท เงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน พร้อมอาคารໂගล์ ตรีนิตี้ สีลม ห้องชุดพาณิชยกรรม อาคารตรีทพาร์ค 2 สิทธิ์การเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเชอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคากลางโดยผู้ประเมินราคาก่อสร้าง

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income approach)

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระบวนการกับมูลค่าของเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเทธธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ต่ำต้นคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลมากับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้า และต้นทุนคงเดิม

การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ

เงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาก่อสร้าง ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในธุรกิจประเภทนี้

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และเปรียบเทียบมูลค่าดูริมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรง และสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสามารถเหตุสุมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคาน้ำร่วมถึงรายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของบริษัทสีลมออลล์ จำกัด ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวม เพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วนและความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแนวโน้มที่จะเกิดกำไรจากเงินลงทุนรวมถึงผลกระทบจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่กำลังเกิดขึ้น และได้รับคำอธิบายพร้อมทั้งหลักฐานยังจากผู้ประเมินอิสระ

จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าวมีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ที่อธิบายถึงเหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงานเกี่ยวกับผลกระทบอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมลดลง ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อมูลในสังเกตนี้

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความชัดแจ้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนรวมต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภัยในที่ผู้จัดการกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้ายด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจสอบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและลงสัญญายี่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจาก การทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจลวงการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสม กับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัดถูกประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนรวม
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทุนรวมจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมในเรื่องดังนี้ ๑ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาไว้ว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องดังนี้ ๑ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงิน ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาไว้ว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารตั้งแต่ล่า

บริษัท ไฟร์ชาร์อเตอร์เรื้อร์สคูเบอร์ส เอบีเออส จำกัด

นาย ใจดี นิตติสุข

ส่ง ใจดี นิตติสุข  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251  
กรุงเทพมหานคร  
15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าตัวรีนิตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

พ.ศ. 2563

พ.ศ. 2562

หมายเหตุ

บาท

บาท

**สินทรัพย์**

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคาปัจจุบันรวม	7, 15	843,000,000	1,026,000,000
เงินสดและการเทียบเท่าเงินสด	8	16,038,931	27,546,505
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	9	13,389,892	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,698,312	2,549,952
สินทรัพย์อื่น		124,145	36,562
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>874,251,280</b>	<b>1,056,133,019</b>

**หนี้สิน**

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		854,077	674,237
หนี้สินอื่น		44,232	70,153
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>898,309</b>	<b>744,390</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>873,352,971</b>	<b>1,055,388,629</b>

**สินทรัพย์สุทธิ :**

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุนน่าวายลงทุน			
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท)		698,640,000	698,640,000
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท)		689,466,760	689,466,760
ขาดทุนสะสม	10	(514,753,789)	(332,718,131)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>873,352,971</b>	<b>1,055,388,629</b>

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		5.9641	7.2072
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รายงานรวมผลสังหาริมทรัพย์และสภาพการใช้จ่าย  
ประจำรอบรายเดือนเบ็ดเตล็ดเงินสดทุก  
ห้าวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

31 มีนาคม พ.ศ. 2563		31 มีนาคม พ.ศ. 2563	
ประเภทของเงินลงทุน	จำนวน	ประเภทของเงินลงทุน	จำนวน
<b>เงินลงทุนในแหล่งทางรัฐพัสดุ (หมายเหตุ 7)</b>			
ที่ดินพร้อมสิ่งส่วนบ้านที่ดิน	บาท	ที่ดินพร้อมสิ่งส่วนบ้านที่ดิน	บาท
1) ที่ดิน		2) งาน 94.60 ตารางวา	
2) อาคาร รับรองสถานภาพบูรพาค เพื่อรับนิจจอร์ วัสดุและอุปกรณ์	บาท	3) ห้องชุดพัฒนาภาระจำนำ 2 ยูนิต รับรองสถานภาพบูรพาค	บาท
ของมีค่าคงคลัง ตระนิด สิบลăm		เพื่อรับนิจจอร์ วัสดุและอุปกรณ์	
5,930.00 ตารางเมตร		675.89 ตารางเมตร	690.386.085
3) ห้องชุดพัฒนาภาระจำนำ 2 ยูนิต รับรองสถานภาพบูรพาค	บาท	4) งาน 1.00 ตารางวา	
เพื่อรับนิจจอร์ วัสดุและอุปกรณ์		5,286.81 ตารางเมตร	
ของตระนิดต้มอลลส์ 1 อาคารชุดตระนิด ห้องพักลักษณะ		3) สำหรับการซื้อห้องชุดพัฒนาภาระจำนำ 5 ห้องหุด	
ที่ดินพร้อมสิ่งส่วนบ้านที่ดินและพื้นที่พัฒนาภาระ		รับรองสถานภาพบูรพาค เพื่อรับนิจจอร์ วัสดุและอุปกรณ์	
1) ที่ดิน		ของตระนิดต้มอลลส์ 3 อาคารชุดตระนิด ห้องพักลักษณะ	
2) อาคาร รับรองสถานภาพบูรพาค เพื่อรับนิจจอร์ วัสดุและอุปกรณ์	บาท	รวมเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์	
ของมีค่าคงคลัง 2		บาท	
3) สำหรับการซื้อห้องชุดพัฒนาภาระจำนำ 5 ห้องหุด		รวมเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์	
รับรองสถานภาพบูรพาค เพื่อรับนิจจอร์ วัสดุและอุปกรณ์		บาท	
ของตระนิดต้มอลลส์ 3 อาคารชุดตระนิด ห้องพักลักษณะ	บาท	รวมเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์	
979.86 ตารางเมตร	693,992,800	379,000,000	44.96
			693,992,800
			471,000,000
			45.91
	1,384,378,885	843,000,000	100.00
			1,384,378,885
			1,026,000,000
			100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตระนิต  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่า	12	24,538,462
รายได้ดอกเบี้ย	12	15,935
รายได้อื่น		8,055
<b>รวมรายได้</b>	<hr/>	<hr/>
	24,562,452	43,518,388
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	2,213,229
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11	213,838
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	463,999
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		962,000
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		430,877
ค่าบริการส่วนกลาง	12	480,000
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9	1,348,569
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,687,466
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<hr/>	<hr/>
	7,799,978	7,356,962
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<hr/>	<hr/>
	16,762,474	36,161,426
<b>รายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิจากการเงินลงทุน</b>		
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลง		
ในมูลค่าดูติธรรมของเงินลงทุน	7	(183,000,000)
<b>รวมรายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิจากการเงินลงทุน</b>	<hr/>	<hr/>
	(183,000,000)	5,000,000
<b>การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<hr/>	<hr/>
	(166,237,526)	41,161,426

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดีรีนต์  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

พ.ศ. 2563

พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	บาท	บาท
----------	-----	-----

การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	16,762,474	36,161,426
รายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	<u>7</u>	<u>(183,000,000)</u>
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ ในระหว่างปี		
ลดทุน	(166,237,526)	41,161,426
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	<u>13</u>	<u>(15,798,132)</u>
การ(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	(182,035,658)	(2,001,354)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	<u>1,055,388,629</u>	<u>1,057,389,983</u>
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย) หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	873,352,971	1,055,388,629
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี	<u>146,434,000</u>	<u>146,434,000</u>
หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าร่วมตื้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

พ.ศ. 2563

พ.ศ. 2562

หมายเหตุ บำท บำท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (166,237,526) 41,161,426

ปรับเปลี่ยนรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก

การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน:

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 9 1,348,569 -

ดอกเบี้ยรับ (15,935) (41,753)

เงินส่วนรับจากรายได้ดอกเบี้ย 31,475 43,676

รายการขาดทุน(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 7 183,000,000 (5,000,000)

การ(เพิ่มขึ้น)ในรายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 9 (14,738,461) -

การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า 851,640 848,131

การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น (103,123) 299

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 179,840 (83,936)

การ(ลดลง)ในหนี้สินอื่น (25,921) (52,213)

เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน 4,290,558 36,875,630

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดทำเงิน

ลดทุน - (8,786,040)

การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุน 13 (15,798,132) (34,376,740)

เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดทำเงิน (15,798,132) (43,162,780)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)สุทธิ (11,507,574) (6,287,150)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี 27,546,505 33,833,655

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี 16,038,931 27,546,505

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## 1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตrvine็ตี้ ("กองทุนรวม") จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อกลับหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยจะคงเป็นกองทุนเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 1,388,106,760 บาท (แบ่งเป็น 71,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.84 บาท และจำนวน 75,434,000 หน่วย มูลค่าตราไว้

หน่วยละ 9.14 บาท ตามลำดับ) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พринซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") โดยมีหน้าที่ห้ามไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

กองทุนรวมจัดตั้งโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในเชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่พาณิชยกรรม ห้องชุดพาณิชยกรรม และสิทธิการเช่าห้องชุด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

## 2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("การระบาดของ COVID-19") ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมได้ผ่อนผันการจ่ายและยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2565 ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขสัญญาเช่า ซึ่งจะส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าลดลงประมาณ 1.75 ล้านบาทต่อเดือน ผลกระทบทั้งหมดสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประมาณ 17.5 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกระทบในเชิงลบในระยะสั้นอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 อาจส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า หรือผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่าใหม่ ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีตัด ๆ ไปด้วย ซึ่งผู้บริหารของกองทุนรวมได้ให้ความใส่ใจเป็นพิเศษกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 และผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่า และกำลังประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

### 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัท จัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวม ปฏิบัติตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงินที่ออกโดยสาขาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการ ทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของ กองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับ ข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความ ขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 4 นโยบายการบัญชี

#### 4.1 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

กองทุนรวมได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TFRS 9) ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับครึ่งปีของปีทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรายการขาดทุนจากการ ด้อยค่า ซึ่งไม่ได้กล่าวไว้ในแนวทางปฏิบัติทางบัญชี มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ผู้บริหารของกองทุนรวม พิจารณาว่าผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าว มาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ จึงไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบสุทธิในกำไรสะสมตั้งแต่วัน

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำแนวทางปฏิบัติทางบัญชี รวมถึงกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ

สมาคมบริษัทจัดการลงทุนได้จัดทำแนวทางปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งสิ้นเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งแนวทางปฏิบัติดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อนำมาถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่ารายการ การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับการรายงานทางการเงิน โดยพิจารณาถึงลักษณะเชิงคุณภาพของข้อมูลทางการเงินที่มีประโยชน์

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่าดูติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่าดูติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ค่าเช่าที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคากลางตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคากลางตัดจำหน่าย ซึ่งกองทุนรวมรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

##### การตัดยอดค่า

ข้อกำหนดทางบัญชีใหม่เกี่ยวกับการรับรู้รายการขาดทุนจากการตัดยอดค่า ทำให้กองทุนรวมต้องพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกองทุนรวมได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระโดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตรวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือที่ดิน อาคารคลังเก็บเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ซึ่งกองทุนรวมถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากการได้ค่าเช่าในระยะเวลาหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่าดูดิธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดูดิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

กองทุนรวมรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการกำหนดรายได้ดูดิธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำหนดรายได้ดูดิธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายได้รายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวแก่ตัวเดียว 2 ครั้ง

##### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้าประกัน

##### 4.5 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจุลใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรง ตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.6 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้nlูกหนี้ค่าเช่าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กองทุนรวมรับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ เนื่องในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนรวมจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะหักมูลค่าในภายหลังด้วยราคาน้ำด้วยน้ำที่ได้รับจากกองทุนรวมตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

##### การด้อยค่าของลูกหนี้ค่าเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ใน การรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้ค่าเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเริ่มรับรู้ลูกหนี้ค่าเช่า

กองทุนรวมพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการ ความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถาวรสิ่งที่ถ่วงน้ำหนัก ( เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถาวรสิ่งที่ถ่วงน้ำหนัก ) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและการกระแสเงินสดซึ่งกู้มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กองทุนรวมหักมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยละเอียดทั้งปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.7 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

##### 4.9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือคณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

#### 5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

##### ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากการอัดดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทุนรวมจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและสร้างห่วงโซ่อิทธิพลกระบวนการที่ทำให้เสี่ยหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทุนรวมให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

##### 5.1 ความเสี่ยงจากการอัดดอกเบี้ย

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

## 5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 5.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสด รับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเริกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจายตัวของสินเชื่อเนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคามาตรฐานบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

### 5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหากแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

### 5.4 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

## 6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินบทบาทอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### มูลค่าดุลยพินิจของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าดุลยพินิจของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณาการประเมินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการต้องค่าของสินทรัพย์ทางการเงินยังคงมาจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามรายการค่าญิดิธรรม

รายการเคลื่อนไหวในสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ของมูลค่าญิดิธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดันปี	1,026,000,000	1,021,000,000
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าญิดิธรรม		
ของเงินลงทุนระหว่างปี	(183,000,000)	5,000,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	<u>843,000,000</u>	<u>1,026,000,000</u>

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	24,538,462	43,476,635
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		
- ค่าใช้จ่ายประเมินทรัพย์สิน	208,820	207,280
- ค่าใช้จ่ายเบี้ยประกันภัย	333,168	329,507

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
  - 1.1) ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
  - 1.2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกล์ฟ ตรีนิตี้ สีลม ชั้นตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยnaraiวาราษานครินทร์ 3 ถนนnaraiวาราษานครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
2. ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตรีนิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ชั้นตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นได้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอย naraiวาราษานครินทร์ 3 ถนนnaraiวาราษานครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชยกรรม
  - 1.1) ที่ดิน 2 งาน 1.00 ตารางวา
  - 1.2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,286.81 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารตรีทิพย์ 2 ชั้นตั้งอยู่ที่ เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒ์ ถนนราษฎร์บำรุง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
2. สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุดที่มีเนื้อที่ รวม 979.86 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตrvine็ตี้มอลล์ 3 อาคารชุดตrvine็ตี้ คอมเพล็กซ์ ชั้นตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตrvine็ตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยราษฎร์บำรุง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แอนด์ เออร์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพydังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากการรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่าอยุติธรรม ดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่าอยุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่าอยุติธรรม

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 ปี โดยมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	28.80
ครบกำหนดภายใน 2 ปี - 3 ปี	14.00

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ข้อตกลงการประเมินมูลค่าอยุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ ("ผู้ประเมินอิสระ") ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมิน มูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการจัดให้มีการสอบถามการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบถามทางกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่าอยุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณา จากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตรา ผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินราคายุติธรรมร้อยละ 10 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบางกับความเสี่ยง จากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอยุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานโดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบถามข้อมูล ผู้บริหารของบริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมิน ค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อขอขยายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอยุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตrvine็ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

ผลกระทบต่อมูลค่าอยู่ติธรรม  
เพิ่มขึ้น/(ลดลง)

พ.ศ. 2563

ล้านบาท

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดลงร้อยละ 0.50 26.15  
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 (27.00)

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50 25.41  
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 (24.37)

อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า

อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50 (4.09)  
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 2.04

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประจำรายวัน				
- ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	16,038,931	27,546,505	0.05	0.125
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>16,038,931</u>	<u>27,546,505</u>		

9 รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	14,738,461	-
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,348,569)	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	<u>13,389,892</u>	-

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตrvine็ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

---

10 ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	(332,718,131)	(339,502,817)
<u>บวก กำไรจากการลงทุนสุทธิ</u>	<u>16,762,474</u>	<u>36,161,426</u>
<u>หัก รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม</u>		
ของเงินลงทุน	(183,000,000)	5,000,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน (หมายเหตุ 13)	(15,798,132)	(34,376,740)
ยอดสิ้นปี	<u>(514,753,789)</u>	<u>(332,718,131)</u>

11 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

## 12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทที่อยู่ และบริษัทที่อยู่ในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทรวมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบตามกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พринซิเพิล จำกัด บริษัท สีลมออลล์ จำกัด	บริษัทจัดการกองทุน ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
นิติบุคคลอาคารชุดตระนิธี คอมเพล็กซ์	

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

ก) รายได้

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	นโยบาย กำหนดราคา
<u>บริษัท สีลมออลล์ จำกัด</u> รายได้ค่าเช่า (หมายเหตุ 2)	24,538,462	43,476,635	ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตrvine็ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้ (ต่อ)

ข) ค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	นโยบาย กำหนดราคา
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด</u> ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,213,229	2,263,894	ตามที่ระบุในสัญญา
<u>นิติบุคคลอาคารชุดตrvine็ตี้ คอมเพล็กซ์</u> ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด</u> ค่าธรรมเนียมการจัดการห้างจ่าย	322,308	198,574

13 การแบ่งบันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น่วยลงทุน

รายละเอียดการแบ่งบันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น่วยลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	27 มีนาคม พ.ศ. 2563	0.108	15.80

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 กันยายน พ.ศ. 2562	27 กันยายน พ.ศ. 2562	0.115	16.82

14 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเตล็ด ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

15 การประมาณมูลค่าอยู่ติดรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าอยู่ติดรวมตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวนมาจากราคตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่ง “ไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่าอยู่ติดรวม

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	843,000,000	1,026,000,000
รวม	843,000,000	1,026,000,000

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่าอยู่ติดรวมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าอยู่ติดรวม

16 การอนุมัติงบการเงิน

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นของ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตринิตี้  
วันพุธที่ 29 เมษายน 2564 เวลา 09.30 น. ห้องประชุมสูรศักดิ์ 1 ชั้น 11  
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ("Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok")  
เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

## 1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่เวลา 8.00 น. ของวันพุธที่ 29 เมษายน 2564

## 2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

### กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหุ้น

### กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นหุ้นที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

## 3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อจัดการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท โดยบริษัทจัดการได้แนบซองจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหุ้นหุ้นมาพร้อมกันนี้

### เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

#### (1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะชื่อลงนามโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มีมอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มีมอบฉันทะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- กรณีผู้มีมอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มีมอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

## หนังสือมอบฉันทะ

## PROXY

เขียนว่า

Written at \_\_\_\_\_

วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_  
Date \_\_\_\_\_ Month \_\_\_\_\_ Year \_\_\_\_\_

**①** ข้าพเจ้า \_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_ อายุบ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_  
 I/We \_\_\_\_\_ Nationality \_\_\_\_\_ Residing at \_\_\_\_\_ Street \_\_\_\_\_

ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_  
 Tambol/Khwaeng \_\_\_\_\_ Amphur/Khet \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Postal Code \_\_\_\_\_

**②** เป็นผู้ถือหุ้น่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตัวเรนิตี้ (TNPF) โดยถือหุ้น่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม \_\_\_\_\_ หน่วย  
 being a Unit Holder of Trinity Freehold and Leasehold Property Fund (TNPF) holding a total amount of \_\_\_\_\_ units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง  
 and being entitled to the voting rights in total of \_\_\_\_\_ vote(s).

**③** ขอมอบฉันทะให้ \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี อายุบ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_  
 Hereby appoint \_\_\_\_\_ age \_\_\_\_\_ years, residing at \_\_\_\_\_ Street \_\_\_\_\_  
 ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_  
 Tambol/Khwaeng \_\_\_\_\_ Amphur/Khet \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Postal Code \_\_\_\_\_

หรือผู้จัดการกองทุน  
 Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กวีเมฆ	อายุ	57	ปี	อายุบ้านเลขที่	99/399	ถนน
	age		years, residing at			Street
ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	พระสมุทรเจดีย์	จังหวัด	สมุทรปราการ	รหัสไปรษณีย์	
Tambol/Khwaeng	Amphur/Khet		Province		Postal Code	10290

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตัวเรนิตี้ ประจำปี 2564  
 ในวันที่ 29 เมษายน 2564 เวลา 09.30 น. ณ ห้องศุราศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวันเวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the 2021 Annual General Meeting of Unitholders of the Fund on 29 April 2021 at 09.30  
 at Surasak 1 Ballroom, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok at 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, or any adjournment  
 at any date, time and place thereof.

**④** ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the meeting as follows:

(1) วาระที่ 1: เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

Agenda 1: Matters to be informed by the chairman to the Meeting (for acknowledgement)



(2) วาระที่ 2: รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

**Agenda 2: To certify the minutes of the 2019 Annual General Meeting of Unitholders of the Fund (for consideration)**

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
  - (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ง) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประسังค์ของข้าพเจ้าดังนี้
  - (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:

รับรอง                    "ไม่รับรอง"                    งดออกเสียง  
Approve                   Disapprove                   Abstain

(3) วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

**Agenda 3: To acknowledge the report on the Fund's operations and guidelines for management of the Fund in the future (for acknowledgement)**

(4) วาระที่ 4: รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

**Agenda 4: To acknowledge the Fund's financial position, operating results, and financial statements for the accounting year ending on 31 December 2020 as audited and opined by the auditor (for acknowledgement)**

(5) วาระที่ 5: รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าตอบแทนในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (เพื่อทราบ)

**Agenda 5: To acknowledge the appointment of the Fund's auditors and audit fees and expenses for the accounting year ending on 31 December 2021 (for acknowledgement)**

(6) วาระที่ 6: พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า (เพื่อนุมัติ)

**Agenda 6: To consider and approve the expansion of period for rent reduction (for approval)**

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
  - (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ง) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสังค์ของข้าพเจ้าดังนี้
  - (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย                    "ไม่เห็นด้วย"                    งดออกเสียง  
Approve                   Disapprove                   Abstain

(7) วาระที่ 7: เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

**Agenda 7: To consider other business (if any).**

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
  - (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ง) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสังค์ของข้าพเจ้าดังนี้
  - (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย                    "ไม่เห็นด้วย"                    งดออกเสียง  
Approve                   Disapprove                   Abstain

**๕** การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นรายเดือน

Voting by the Proxy on any agenda that does not coincide with my/our instructions specified on this Proxy Form shall be considered invalid and not deemed as my/our votes as a Unitholder.

**๖** ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting instruction in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the Proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำการดังกล่าว

Any business carried out by Proxy at the said meeting, except in case that the Proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้รับมอบฉันทะ/Grantor  
( ..... )

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy  
( ..... )

#### หมายเหตุ/Remark

1 ผู้ถือหุ้นรายเดือนที่มีมอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unitholder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2 กรุณาติดตราแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.





### แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

Map of the meeting venue

ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ  
เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

Surasak 1 Ballroom, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok

At 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok

