



FINANSA
Asset Management

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนีตี้
Trinity Freehold and Leasehold Property Fund

รายงานประจำปี 2557

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่

1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557



T N P F

สารบัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หน้า

สารสันถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน.....	1
รายงานการวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด	2
รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท.....	7
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี.....	8
รายละเอียดของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา	10
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	11
รายละเอียดของการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา.....	12
ชื่อและที่อยู่ของบริษัทจัดการ, ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทุน.....	12
ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เช่า/บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม	13
รายละเอียดของข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	13
รายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทจัดการรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี เนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557	14
รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดีในรอบ ระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา.....	14
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี.....	15
ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี	16
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	17
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	18

สาส์นถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

วันที่ 25 เมษายน 2558

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด (บริษัทจัดการ) ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2557 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี มายังท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2557 สามารถขยายตัวเพิ่มเติมจากปีก่อนได้เพียงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน เพราะมีข้อจำกัดจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ โดยในครึ่งแรกของปีเศรษฐกิจไม่มีการขยายตัว เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของภาครัฐ ความเชื่อมั่นในภาคธุรกิจ รวมทั้งนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมายังประเทศไทย ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่าย สถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ อีกทั้ง ภาคการส่งออกฟื้นตัวช้าเนื่องจากความต้องการของตลาดในต่างประเทศสามารถขยายตัวได้แบบค่อยเป็นค่อยไป แต่ในช่วงครึ่งหลังของปีเศรษฐกิจเริ่มทยอยฟื้นตัวเป็นลำดับจากการใช้จ่ายในประเทศ การท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นภายหลังสถานการณ์ทางการเมืองคลี่คลาย ภาครัฐสามารถดำเนินการเบิกจ่าย งบประมาณได้ตามปกติ มีการขยายการลงทุนของธุรกิจโทรคมนาคมและธุรกิจค้าปลีกเพื่อรองรับการเติบโตจากความต้องการในอนาคต อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเป็นไปอย่างช้าๆ เพราะการส่งออกยังอ่อนแอตามภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลัก รวมถึงความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว ยังกลับมาไม่หมดเพราะหลายประเทศยังประกาศเตือนการเดินทางมาไทย ตลอดจนธุรกิจส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนเพราะรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและรอภาครัฐลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

โดยในปี 2558 นักวิเคราะห์ส่วนใหญ่ให้มุมมองเกี่ยวกับเศรษฐกิจไทยว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากการใช้จ่ายภาคเอกชนซึ่งได้รับอานิสงส์จากราคาน้ำมันที่ลดลง และภาคการท่องเที่ยวเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก กอปรกับการใช้จ่ายของภาครัฐจะกลับมาเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจได้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและบรรยากาศที่ดีต่อการลงทุนของภาคธุรกิจ ส่วนการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มค่อยๆ ฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำหรับอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำต่อเนื่องตามทิศทางราคาน้ำมันในตลาดโลกรวมทั้งแรงกดดันจากอุปสงค์ในประเทศที่มีไม่มากนัก

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ได้อนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2557 ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมฯ โดยเสนอแก้ไขในวาระที่เกี่ยวข้องกับรายการทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกบางรายการให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและเป็นปัจจุบัน, อนุมัติการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของบริษัท โดยวันที่มีผลของการเปลี่ยนแปลงจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการ แต่อย่างไรก็ตามเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิได้กระทบต่อการบริหารจัดการกองทุนและผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้มีหนังสือรับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการเป็นหนังสือฉบับลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2557

อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 1,474.90 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0721 บาท

ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

คณะผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด

รายงานการวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจโรงแรม

จากสถานการณ์ ทหารการเมืองในประเทศที่ยืดเยื้อ ทำให้ภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวของไทยได้รับผลกระทบและหดตัวเกือบทั้งปี ยกเว้นในช่วงไตรมาส 4 ของปี รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและรายได้ของนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยชะลอตัว ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 4 ปี

เครื่องชี้ภาวะการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรม

	2556	2557 ^P				
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
1. จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (ล้านคน)	26.5	24.8	6.4	5.1	5.8	7.5
Δ%	18.8	-6.7	-9.0	-15.9	-10.1	7.0
2. รายได้จากการท่องเที่ยว (พันล้านบาท)	1,293.3	1,249.8	333.5	240.4	281.0	394.8
3. อัตราเข้าพักโรงแรม (ร้อยละ)	64.9	55.6	60.3	47.3	51.7	64.2

หมายเหตุ: P = ข้อมูลเบื้องต้น

Δ% คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน

ที่มา : กรมการท่องเที่ยวและธนาคารแห่งประเทศไทย

จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในปี 2557 มีจำนวน 24.8 ล้านคน ลดลงร้อยละ 6.7 จากปีก่อน ส่งผลต่ออัตราการเข้าพักในโรงแรมโดยรวมให้ลดลงในทิศทางเดียวกันโดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 2557 ที่ประมาณร้อยละ 55.6 หรือลดลงจากปีก่อนถึงร้อยละ 16.72 ถือว่าเป็นการลดลงครั้งแรกในรอบ 4 ปี เนื่องจาก

จำนวนประเทศที่ประกาศเตือนนักท่องเที่ยว

	จำนวนรวม	ระดับ 1-3	ระดับ 4-5
เมษายน 2557	50	46	4
พฤษภาคม 2557	62	47	15
มิถุนายน 2557	66	48	18
กรกฎาคม - สิงหาคม 2557	60	54	6
กันยายน 2557	58	54	4
ตุลาคม - พฤศจิกายน 2557	ไม่เปลี่ยนแปลง		
ธันวาคม 2557	56	52 (อาร์เจนตินา และโครเอเชีย ยกเลิกการเตือน)	4

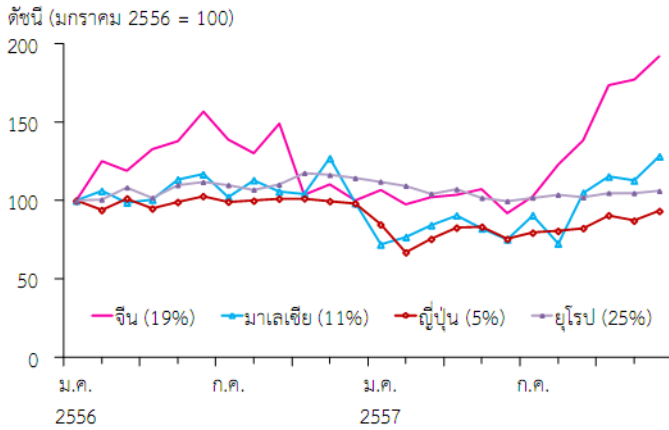
หมายเหตุ: * ระดับ 1-3 = แจ้งเตือนสถานการณ์ทั่วไป

ระดับ 4-5 = ทบหวามการเดินทาง

ที่มา : กระทรวงการต่างประเทศ วันที่ 11 ธันวาคม 2557

(1) การชุมนุมทางการเมืองที่ยืดเยื้อตั้งแต่ปลายปี 2556 จนกระทั่งมีการประกาศพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน การประกาศกฏอัยการศึก และการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2557 ดังจะเห็นได้จากตารางชี้ภาวะการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรม ในช่วงไตรมาส 2 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยว และอัตราการเข้าพักลดลงต่ำสุดในรอบปี จากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองซึ่งทำให้จำนวนประเทศที่ประกาศเตือนนักท่องเที่ยว (Travel Warning) และระดับความรุนแรงในการแจ้งเตือนเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ

ดัชนีจำนวนนักท่องเที่ยวรายประเทศ



หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บแสดงสัดส่วนต่อจำนวนนักท่องเที่ยวรวม

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว และคำนวณดัชนีนักท่องเที่ยวโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นตลาดอันดับที่ 1 ของไทยสามารถฟื้นตัวกลับมาได้อย่างรวดเร็วหลังจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศคลี่คลาย และทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ได้อีกครั้งในช่วงไตรมาสสุดท้าย ของปีแม้ภาวะเศรษฐกิจจีนจะชะลอตัว ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการเร่งฟื้นฟู ความเชื่อมั่นของภาครัฐและมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่านักท่องเที่ยวจีน และได้หันเป็นเวลา 3 เดือน (9 สิงหาคม – 8 พฤศจิกายน 2557) การฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของนักท่องเที่ยวจีนช่วยชดเชยการชะลอตัวของจำนวน นักท่องเที่ยวในกลุ่มอื่นๆ โดยเฉพาะรัสเซียที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจ และเป็นตลาดอันดับที่ 3 ของไทย รวมทั้งมีส่วนสำคัญที่ช่วยให้ภาพรวมการท่องเที่ยวของไทยปรับตัวดีขึ้นได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 และมีแนวโน้มกลับมาขยายตัวได้ดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2558 ^[1]

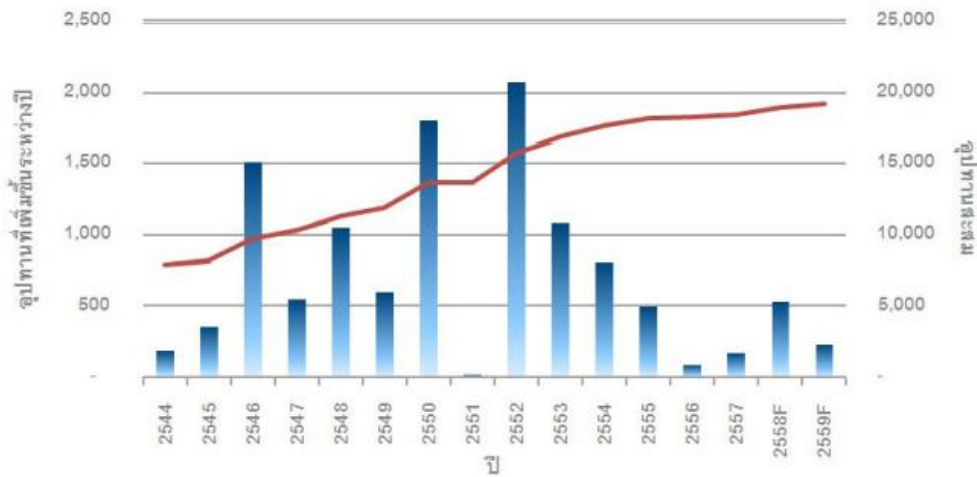
ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีการแข่งขันที่รุนแรงกับคอนโดมิเนียม เนื่องจากชาวต่างชาติจำนวนไม่น้อยย้ายไปพักอาศัยในคอนโดมิเนียม หรือว่าอพาร์ทเมนท์ระดับ Luxury เนื่องจากค่าเช่าที่ต่ำกว่า แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกัน และมีทำเลที่ตั้งในแถบเดียวกัน ทำให้อัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่มีกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี 2558 – 2559 โดยโครงการส่วนใหญ่จะอยู่ในถนนสายรอง หรือในซอยที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก แต่มีเพียงประมาณ 750 ยูนิต ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงทุกปีนับตั้งแต่ ปี 2552 ทั้งนี้ ผู้ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มองว่าเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนต่ำเมื่อเทียบกับราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองชั้นใน ดังนั้น จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใหม่ ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ^[2]

^[1] ที่มา : ประเด็นเศรษฐกิจในรอบปี 2557 และแนวโน้มปี 2558 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย

^[2] ที่มา : รายงานวิจัย I 4Q 2557 กรุงเทพมหานคร I คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล

จำนวนยูนิตของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี 2558 - 2559

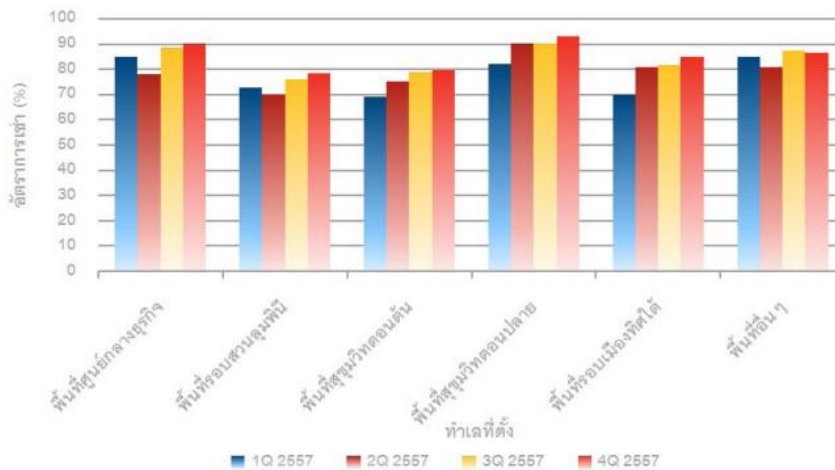


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์จำนวนยูนิตที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2558 - 2559

ล่าสุดสมาคมโรงแรมไทยพยายามที่จะผลักดันให้กระทรวงมหาดไทยควบคุมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอพาร์ทเมนท์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอาจจะประสบกับปัญหาเรื่องกฎหมายในอนาคต ถึงแม้ว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางโครงการจะได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมแล้ว และหันมาให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้ารายวันในสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มลูกค้าที่เช่าระยะยาว

อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แต่ละไตรมาส ในปี พ.ศ. 2557



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ยังคงได้รับความนิยมในกลุ่มชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น ตามจำนวนของชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ.2557 ในกรุงเทพฯ มีชาวต่างชาติ ที่ได้รับใบอนุญาตทำงานจำนวนประมาณ 77,600 คน ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยบริเวณท่องเที่ยวหรือถนนสุขุมวิท 55 เป็นทำเลที่ได้รับความนิยมมากที่สุด โดยนักวิเคราะห์คาดหวังว่าอัตราการเช่า และค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ สำหรับปีพ.ศ. 2558 จะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องถึงแม้ว่าจะไม่มากนัก เนื่องจากสัญญาณบวกหลายอย่างทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจจากทั้งภายในและภายนอกประเทศ แม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะคาดการณ์ว่า GDP ปี พ.ศ. 2558 จะขยายตัวเพียงร้อยละ 3 - 4 เท่านั้น แต่ยังคงสูงกว่าปี พ.ศ. 2557

ธุรกิจค้าปลีก

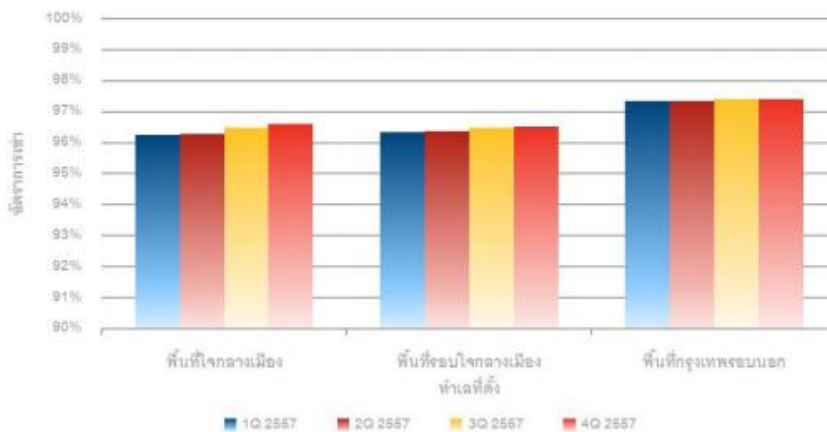
คอมมูนิตี้มอลล์ยังคงเป็นรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในปีที่ผ่านมา โดยผู้ประกอบการใหม่ และผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยหลายรายยังคงสนใจที่จะพัฒนาโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ เนื่องจากประชากรจำนวนมากย้ายออกมาสร้างที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา ทำให้มีโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่เกิดใหม่หลายโครงการพร้อม ๆ กับการเกิดขึ้นของพื้นที่คอมมูนิตี้มอลล์ นอกจากนี้โครงการระบบขนส่งมวลชนก็มีการขยายเส้นทางจากในเมืองชั้นในออกมาสู่พื้นที่รอบนอก จึงเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยให้ประชากรในพื้นที่นี้มีมากขึ้นในอย่างต่อเนื่องในอนาคตทำให้ค่าเช่าพื้นที่ยังคงเติบโต และมีแนวโน้มที่จะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2558 แม้ว่าคอมมูนิตี้มอลล์บางโครงการจะไม่ประสบความสำเร็จหรือไม่สามารถรักษาความนิยมไว้ได้มากกว่า 2 ปี

ดังนั้น จึงมีบางร้านที่ปิดตัวลง และปล่อยให้พื้นที่ว่างลง ซึ่งส่งผลต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ

จนถึงไตรมาส 4 ของปี 2557 มีจำนวนพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ประมาณ 6,881,000 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 58% หรือประมาณ 4,013,800 ตารางเมตรของพื้นที่ค้าปลีกรวม โดยเป็นพื้นที่รวมของศูนย์การค้า และเฉพาะพื้นที่ประมาณ 86,570 ตารางเมตรเป็นการเปิดให้บริการใหม่ในไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2557 ในขณะที่คอมมูนิตี้มอลล์มีสัดส่วนพื้นที่มากเป็นอันดับที่ 2 ด้วยจำนวนพื้นที่รวมประมาณ 962,410 ตารางเมตร หรือประมาณ 14% โดยหากรวบรวมสถิติการเกิดใหม่ของพื้นที่โครงการนับจากปี 2553 ที่มีจำนวน 524,370 ตารางเมตรหรือเทียบเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 83 แสดงให้เห็นถึงความต้องการพื้นที่ร้านค้าที่ยังมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงปี 2556 – 2557 พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ จะได้รับผลกระทบจากการชุมนุมทางการเมือง

ทั้งนี้ รัฐบาล และภาคเอกชนต่างพยายามที่จะส่งเสริมกรุงเทพฯ ให้เป็นหนึ่งในเมืองที่ดีที่สุดในการช้อปปิ้งของภูมิภาคเอเชียโดยการออกมาตรการทางการตลาดมากระตุ้นความสนใจ

อัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกตามทำเลที่ตั้งใน ปี พ.ศ. 2557



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการครอบครองพื้นที่ของทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2557 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้านี้นี้ แต่ในพื้นที่ใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ เพราะมีร้านค้าแบรนด์เนม และร้านค้าระดับ Luxury เปิดให้บริการ ในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2557 ที่เกิดวิกฤตการณ์การเมือง แต่จำนวนร้านค้าต่างชาติ และไทยยังคงมีการเปิดสาขาใหม่ในกรุงเทพมหานคร และบางจังหวัดท่องเที่ยว เพราะความต้องการพื้นที่ค้าปลีกจากร้านค้าแบรนด์ต่างประเทศ และของไทยยังคงมีอยู่มากในปี พ.ศ.2557 และจะยังคงมีอยู่ต่อไป

ดังนั้น คาดว่าอัตราค่าเช่าจะขยายตัวประมาณ 3 – 5% ในปี พ.ศ. 2558 โดยเฉพาะในพื้นที่ใจกลางเมืองแม้ว่าดัชนีค่าปลีกในเดือนตุลาคม พ.ศ.2557 จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากเดือนก่อนหน้านี้ แต่ยังคงน้อยกว่าในปีพ.ศ.2556 แสดงให้เห็นว่ากำลังซื้อของคนไทยยังไม่ได้เพิ่มขึ้นแม้ในช่วงเทศกาลส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ในเดือนธันวาคมของปี พ.ศ. 2557 จะช่วยกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยให้มากขึ้นก็ตาม อีกทั้งกระแสการช้อปปิ้งแบบออนไลน์เป็นหนึ่งในเทรนด์ที่ขยายตัวเร็วที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกทุกรายมีการพัฒนาเว็บไซต์ และแอปพลิเคชันในโทรศัพท์มือถือเพื่อรองรับการซื้อสินค้าออนไลน์

แม้ว่าดัชนีค่าปลีกในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2557 ยังคงลดลงเนื่องจากปัจจัยหลายอย่างยังคงกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของคนไทย แต่หวังว่าจะดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2558

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2557



ค่าเช่าเฉลี่ยของทุกทำเลในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2557 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้านี้ พื้นที่ใจกลางเมืองมีอัตราค่าเช่าสูงที่สุด และมากกว่า 3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในบางศูนย์การค้า เนื่องจากศูนย์การค้าส่วนใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจตั้งอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งสะดวกสบายสำหรับนักช้อปปิ้ง คอมมูนิตี้มอลล์หลายโครงการที่เปิดให้บริการในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ดังนั้น ค่าเช่าในพื้นที่เหล่านั้นจึงมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าเช่าในปี พ.ศ. 2558 จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากโครงการใหม่ ๆ จะมีอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงกว่าโครงการปัจจุบัน

สำหรับผลการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี (“กองทุนรวม”) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 127.05 ล้านบาท (สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมไม่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราเช่าแปรผัน) โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมยังคงมีกำไรสะสมจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 78.01 ล้านบาท

ทั้งนี้ กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 1,474.90 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0721 บาท ในระหว่างปี บริษัทจัดการฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อขออนุมัติรายการจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2557 ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการโดยเสนอแก้ไขในวาระที่เกี่ยวข้องกับรายการทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกบางรายการให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและเป็นปัจจุบัน, อนุมัติการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของบริษัท โดยวันที่มีผลของการเปลี่ยนแปลงจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการ แต่อย่างไรก็ตามเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิได้กระทบต่อการบริหารจัดการกองทุนและผู้ถือหุ้นวงลงทุนแต่อย่างใด โดยสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ได้มีหนังสือรับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการเป็นหนังสือฉบับลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2557 และสำหรับการจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานตลอดทั้งปีจะเท่ากับ 0.5110 บาทต่อหน่วย ทำให้ตลอดทั้งปีผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 74.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.42 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งยังน้อยกว่ามูลค่าขั้นต่ำของกำไรสุทธิหลังหักรายการปรับปรุงทางบัญชี ด้วยเหตุผลอันเนื่องมาจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องคงเหลือไม่เพียงพอที่จะนำมาจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลา 90 วันนับจากวันสิ้นปีบัญชี ซึ่งเกิดจากรายการลูกหนี้ค้างชำระบริษัทจัดการขอเรียนว่า สาเหตุที่เกิดรายการลูกหนี้ค้างชำระของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น เนื่องมาปัญหาภาวะเศรษฐกิจในช่วงปีที่ผ่านมาและได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ต่อเนื่องต่าง ๆ หลายประการ อาทิเช่น ปัญหาน้ำท่วมครั้งใหญ่ ปัญหาการชุมนุมทางการเมือง ปัญหาความขัดแย้งทางเศรษฐกิจ ฯลฯ ซึ่งเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมและส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เข้าโครงการ บริษัทได้ศึกษาข้อมูลการดำเนินธุรกิจของผู้เข้าและคู่แข่งรอบข้าง จึงทำให้ทราบว่ากิจการของผู้เข้าได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เริ่มตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 ถึงประมาณกลางไตรมาส 3 ของปี 2557 ซึ่งที่ผ่านมาผู้เข้าและผู้ให้สัญญากระทำการได้พยายามที่จะชำระค่าเช่ามาโดยลำดับแม้ว่าธุรกิจจะอยู่ในภาวะที่ขาดทุน จึงส่งผลให้ผู้เข้าและผู้ให้สัญญากระทำการขาดสภาพคล่องและค้างชำระค่าเช่า

แต่อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการก็ได้พยายามติดตาม ประสานงานและหารือกับผู้เข้าและผู้ให้สัญญากระทำการเพื่อทวงถามให้มีการชำระตลอดมา โดยเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงได้ดำเนินการเพื่อเรียกร้องเงินรายได้และเงินรับประกันรายได้ที่ผู้เข้ายังค้างชำระอยู่กับกองทุนรวม โดยได้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 เพื่อขอใช้สิทธิเรียกร้องจากหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากผู้รับประกันรายได้ ณ วันที่เข้าทำสัญญาจัดหาประโยชน์ ซึ่งหากกองทุนรวมได้รับเงินตามหนังสือค้ำประกันดังกล่าว และ/หรือได้รับชำระค่าเช่าจากผู้เข้าเมื่อใด บริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลงวดที่ 4 จากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2557 ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนต่อไปในทันที เพื่อให้สอดคล้องกับหนังสือชี้ชวนโครงการจัดการของกองทุนรวม และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยกองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน/เงินต้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)
ประเภทเงินลงทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)		
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารโกลด์ ตริณีดี สีลม ซอยพิพัฒนา 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม. ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของตริณีดี โมดลล์ 1 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	690,386,085.25	689,000,000.00
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตริณีดี 2 ซอยพิพัฒนา 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม. สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตริณีดี โมดลล์ 3 ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	693,992,800.00	694,000,000.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,384,378,885.25	1,383,000,000.00
พันธบัตร		
ธนาคารแห่งประเทศไทย		
CB15219B (ครบกำหนด 19/02/58)	7,978,578.08	7,978,578.08
CB15312A (ครบกำหนด 12/03/58)	7,968,595.04	7,968,595.04
รวมพันธบัตร	15,947,173.12	15,947,173.12
รวมเงินลงทุน	1,400,326,058.37	1,398,947,173.12

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

การลงทุนครั้งแรก :

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนรวมได้ลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

- ที่ดิน, อาคารโกลว์ ตรีนิดี สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม (Glow Trinity Silom Arcade) รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด
- ห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก

ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 94^{6/10} ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโกลว์ ตรีนิดี สีลม จากบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง
3147	73 (68)	531	0-1-96 ^{4/10}	ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ
43104	544 (59)	5333	0-0-98 ^{2/10}	ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ

1) สิ่งปลูกสร้าง

2.1) ชื่อ : อาคารโกลว์ ตรีนิดี สีลม

ที่ตั้ง : เลขที่150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

: อาคารโกลว์ ตรีนิดี สีลม (Glow Trinity Silom) ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 1 งาน 96^{4/10} ตารางวา เป็นอาคารสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 78 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน (Connecting Room)) รายละเอียดดังนี้

พื้นที่	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่รวม
1. พื้นที่ห้องพัก	78	3,170	57.50
- Superior	19	418	7.60
- Deluxe	29	928	16.80
- Connecting room (สามารถแบ่งแยกเพื่อให้บริการเพิ่มได้อีก 26 ห้อง)	26	1,664	30.20
- Junior Suite	2	70	1.30
- Exclusive Suite	2	90	1.60
2. พื้นที่ร้านอาหาร	-	270	4.90
3. พื้นที่จอดรถยนต์	-	939	17.00
4. พื้นที่ส่วนกลาง	-	1,139	20.60
รวม		5,518	100.00

อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม เปิดดำเนินการกิจการโรงแรมที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ออกให้โดยกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2556 โดยอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าและธุรกิจ (Central Business District) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม มีทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยอาคารตั้งอยู่ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทรไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร โดยผ่านซอยสาทร 8 (ซอยพิพัฒน์) และห่างจากถนนสีลมไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ อาคารสำนักงานขนาดใหญ่สำหรับธุรกิจ อาทิ อาคารคิวเฮาส์สาทร อาคารสาทรซีดีทาวเวอร์ อาคารเอ็มไพร์ สเตจ ทาวเวอร์ อาคารสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารยูโอบี และธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า อาทิ สีลมคอมเพล็กซ์ และสถานทูตต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ สถานทูตเบลเยียม สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตฝรั่งเศส นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังเฝ้ายามพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบาย ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีชองนนทรี ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด มีระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารโครงการ ในช่วงต้นปี 2552 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น ปัจจุบันอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม มีห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 83 ห้อง (104 ฤดูแฉ)

- 2.2) ชื่อ : พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
ที่ตั้ง : พื้นที่บางสวนบนอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ข้อมูลทั่วไป รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
: พื้นที่บางส่วนของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร ปัจจุบันแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับร้านค้าประมาณ 128.00 ตารางเมตร และร้านอาหารประมาณ 244.05 ตารางเมตร โดยมีจำนวนร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 2 ร้าน

- 2.3) ชื่อ : อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้ง : เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ข้อมูลทั่วไป รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
: ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า ตั้งอยู่บนห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) และ 425/129 (ชั้น 1) ซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคาร วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า ในปัจจุบันมีรูปแบบการหาประโยชน์โดยเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกันและเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตรินิตี้ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดชิดกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว

รายละเอียดของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา
การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 :

วันที่ 29 สิงหาคม 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่างๆ เพื่อเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

- ที่ดิน, อาคารตรีทิพย์ 2 รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากนางวิณา เชิดบุญญาชาติ
- สิทธิการเช่าในห้องชุด จำนวน 5 ห้อง (พื้นที่มอลล์ 3) อาคารตรีนิติ คอมเพล็กซ์ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 1 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารตรีทิพย์ 2 จากนางวิณา เชิดบุญญาชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง
12746	527	2389	0-1-0	ตำบลสีลม (สาร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ
12747	528	2390	0-1-1	ตำบลสีลม (สาร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ

2) สิ่งปลูกสร้าง

2.1) ชื่อ : อาคารตรีทิพย์ 2

ที่ตั้ง : เลขที่ 22 - 24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

: อาคารตรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 2 งาน 1 ตารางวา เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 72 ห้อง (เป็นห้องแบบ Studio พื้นที่ประมาณ 31 – 38 ตารางวาต่อห้องพัก) รายละเอียดดังนี้

พื้นที่	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่รวม
1. พื้นที่ห้องพัก	72	2,608.30	56.70
2. พื้นที่ร้านค้า	70	844.89	18.40
3. พื้นที่ส่วนกลาง	-	1,144.81	24.90
รวม		4,598.00	100.00

อาคารตรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) และการพาณิชย์ ที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่ชั้น 2 - ชั้น 7 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคตเมื่อบริษัทจัดการเห็น

ว่าอาคารตรีทิพย์ 2 มีความพร้อมในการขอรับใบอนุญาตโรงแรมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ และพื้นที่ชั้นใต้ดินและชั้น 1 บางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ประกอบด้วย 70 ร้านค้า แบ่งเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต 1 ร้าน (Villa Market) และร้านค้ารายย่อยจำนวน 69 ร้าน

2.2) ชื่อ : พื้นที่มอลล์ 3

ที่ตั้ง : เลขที่ 425, 425/1 - 4 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

: ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมพื้นที่ประมาณ 979.86 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่รวม
พื้นที่ร้านค้า/พื้นที่ให้เช่า	638.26	65.14
พื้นที่ส่วนกลาง	341.60	34.86
รวม	979.86	100.00

พื้นที่มอลล์ 3 ตั้งอยู่ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้ระบุรายละเอียดในหนังสือชี้ชวนและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุป โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

การลงทุนครั้งแรก :

ประเภททรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน	1) โรงแรมโกลด์ ตรีนิติ สีลม พร้อมระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร 2) อาคารศูนย์การค้า พร้อมระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร
วันที่สอบทานการประเมินค่า	วันที่ 29 สิงหาคม 2557
ราคาทรัพย์สินที่ได้รับจากรายงานการสอบทานการประเมินค่า	689,000,000 บาท
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554
ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม	บริษัท ตรีนิติ แอท สีลม จำกัด และ บริษัท สีลมมอลล์ จำกัด
วิธีการสอบทานการประเมินค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีประเมิน โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สิน (ภายใต้เงื่อนไขการจัดการหาประโยชน์ของกองทุนรวม)

ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซี. ไอ. ที. แอปเพรชัล จำกัด
ภาวะผูกพัน	ไม่มี

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 :

ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนรวม	1) อาคารตึกที่ 2 พร้อมระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร	2) สิทธิการเช่าในห้องชุด จำนวน 5 ห้อง (พื้นที่มอลล์ 3) อาคารตึกที่คอมเพล็กซ์ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร
วันที่ประเมินค่า	3 มีนาคม 2557	
ราคาทรัพย์สิน จากรายงานการประเมินค่า	428,800,000 บาท	265,200,000 บาท
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 29 สิงหาคม 2557	
ผู้เช่าทรัพย์สินของลงทุนรวม	บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท	บริษัท สีลมอลล์ จำกัด
วิธีการสอบทานการประเมินค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีประเมิน โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) และมูลค่าสิทธิการเช่า (Leash hold Interest) ของทรัพย์สิน (ภายใต้เงื่อนไขการจัดหาประโยชน์ของลงทุนรวม)	
ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999)	
ภาวะผูกพัน	ไม่มี	

รายละเอียดของการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ไม่มีการจำหน่ายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทจัดการ, ผู้จัดการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการลงทุน

- ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด
- ที่อยู่บริษัทจัดการ : 48/21, 48/24 อาคารทีสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 12A ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
- ชื่อผู้จัดการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ : นายเอกกมล ณ ระนอง (วันที่ 1 ม.ค. 57 – 10 ก.ย. 57)
นางสาวสุมาลี ขวัญเมือง (วันที่ 11 ก.ย. 57 – 31 ธ.ค. 57)
- ชื่อผู้จัดการลงทุน : นายชินรัตน์ สังคะคุณ

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม

➤ อาคารโกลด์ ตรีนิทสี สีม และพื้นที่พาณิชย์กรรม

ชื่อ : บริษัท ตรีนิทสี แอท สีม จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม แขวงสีลม
 เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

➤ อาคารศูนย์การค้า

ชื่อ : บริษัท สีมออลล์ จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม แขวงสีลม
 เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายละเอียดของข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงินคืนจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)
1	7 ธ.ค. 55	21 ธ.ค. 55	710,000,000	10.00	7,100,000	0.10	702,900,000	9.90

บริษัทจัดการได้ดำเนินการลดมูลค่าหน่วยลงทุนข้างต้น ด้วยเหตุที่มูลค่ากรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทจัดการรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี เนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

รายชื่อบริษัทคู่ค้า	กลยุทธ์การลงทุน บทวิเคราะห์และ ข้อมูลข่าวสาร	จัดเยี่ยมชม บริษัท	สัมมนา	หุ้นจอง/ หุ้นกู้จอง
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	√	-	-	-
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	√	-	-	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	√	-	-	-
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	√	-	-	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	√	-	-	-
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	√	-	-	-

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดีในรอบปี
บัญชีที่ผ่านมา

(หน่วย: บาท)

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2557	2556	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,211,989.84	2,143,368.66	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	63,876,268.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้จากการรับประกันรายได้	13,023,010.15	13,668,262.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	-	151,906.01	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ตริณีดี แอท สิลม จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	61,868,837.00	45,793,085.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	716,327.22	-	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท สีมอลล์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	56,950,456.00	29,812,785.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	533,597.98	3,013.70	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	189,123,732.00	ตามที่ระบุในสัญญา
นางวิณา เชิดบุญญาชาติ			

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2557	2556	นโยบายการกำหนดราคา
ชื่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	440,992,800.00	ตามที่ระบุในสัญญา

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

<u>ชื่อบริษัท</u>	<u>ประเทศ</u>	<u>ความสัมพันธ์</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทจัดการกองทุน
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท ตรินิตี้ แอท สิลม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
บริษัท ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
นางวีณา เชิดบุญญาชาติ	ไทย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 133,598,688 บาท แบ่งเป็นรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 118,819,293 บาท รายได้จากการรับประกันรายได้ค่าเช่าและรายได้จากดอกเบี้ยเงินลงทุนอื่น ๆ จำนวน 14,779,395 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 6,551,651 บาท แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมบริหารกองทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 4,564,937 บาท ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย 920,071 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น 1,066,643 บาท ทำให้กองทุนรวมมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 127,047,037 บาท (สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมไม่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราเช่าแปรผัน)

เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2557 บริษัทจัดการฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อขออนุมัติรายการจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการโดยเสนอแก้ไขในวาระที่เกี่ยวข้องกับรายการทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกบางรายการให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและเป็นปัจจุบัน, อนุมัติการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของบริษัท โดยวันที่มีผลของการเปลี่ยนแปลงจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการ แต่อย่างไรก็ตามเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิได้กระทบต่อการบริหารจัดการกองทุนและผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด โดยสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้มีหนังสือรับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการเป็นหนังสือฉบับลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2557

ในระหว่างปี 2557 กองทุนรวมได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระ ทำการประเมินราคาและสอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน ซึ่งได้แก่ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด และบริษัทเอ็ม.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยเป็นรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2557 และวันที่ 3 มีนาคม 2557 ตามลำดับซึ่งระบุว่าจะใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ทรัพย์สินนี้มีมูลค่าดังนี้

<u>ทรัพย์สิน</u>	<u>วันที่ประเมินราคา</u>	<u>ราคาประเมิน (บาท)</u>
อาคารโกลด์ ตรีนิตี้ สีลม และอาคารศูนย์การค้า	29 สิงหาคม 2557	689,000,000.00
อาคารตรีทิพย์ 2 และ อาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3)	3 มีนาคม 2557	694,000,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นสำหรับเงินลงทุนจากอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวนเงิน 1,007,200 บาท

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละต่อมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิถัวเฉลี่ย *
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,211,989.84	0.22
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	310,337.17	0.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	589,446.64	0.04
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	453,164.20	0.03
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	920,070.64	0.07
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,066,642.95	0.07
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	6,551,651.44	0.45

หมายเหตุ * มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยคำนวณตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 1,474,902,879.00 บาท

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ตามที่ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตริณีดี อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แล้วนั้น

ธนาคาร เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

นายชัยณรงค์ รุ่งชื่น

หัวหน้าส่วนปฏิบัติการหลักทรัพย์บริการ

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

หน่วยปฏิบัติการกองทุน (02) 6267508

วันที่ 15 มกราคม 2558

รับทราบ

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 44 ถนนพหลโยธิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0 2638 8000, 0 2626 7000 โทรสาร 0 2657 3333 ทะเบียนเลขที่ 0107537002338

CIMB Thai Bank Public Company Limited 44 Langsuan Road, Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330
Tel. 0 2638 8000, 0 2626 7000 Fax. 0 2657 3333 www.cimbthai.com Pcl. Register No. 0107537002338

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิติ)
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และงบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทุน เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน การตรวจสอบรวมถึง การประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



(นายประวิทย์ วิวรรณานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4917

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 10 กุมภาพันธ์ 2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	หมายเหตุ	บาท	
		2557	2556
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 1,400,326,058.37 บาท ในปี 2557 และ 1,418,878,885.25 บาท ในปี 2556)	3, 5, 8, 9	1,398,947,173.12	1,416,492,800.00
เงินฝากธนาคาร	6	1,446,704.72	1,466,045.45
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	9	60,469,470.00	10,429,575.00
ลูกหนี้			
จากดอกเบี้ย		55,266.57	235,485.44
จากการรับประกันรายได้	9	13,023,010.15	2,323,035.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3	-	920,070.64
สินทรัพย์อื่น	9	1,373,771.06	124,114.90
รวมสินทรัพย์		<u>1,475,315,395.62</u>	<u>1,431,991,126.43</u>
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	404,320.69	445,030.29
หนี้สินอื่น		8,195.93	1,669,520.32
รวมหนี้สิน		<u>412,516.62</u>	<u>2,114,550.61</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>1,474,902,879.00</u>	<u>1,429,876,575.82</u>
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	10	1,396,892,800.00	1,396,892,800.00
กำไรสะสม	4	78,010,079.00	32,983,775.82
สินทรัพย์สุทธิ		<u>1,474,902,879.00</u>	<u>1,429,876,575.82</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.0721	9.7646
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000.0000	146,434,000.0000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน/เงินต้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
ประเภทเงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคาร โกลด์ ตรีนิคี้ สีส้ม ซอยพิพัฒนา 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.			
ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของตรีนิคี้ มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	690,386,085.25	689,000,000.00	49.25
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตรีทิพย์ 2 ซอยพิพัฒนา 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.			
สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตรีนิคี้ มอลล์ 3 ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	693,992,800.00	694,000,000.00	49.61
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,383,000,000.00	98.86
พันธบัตร			
ธนาคารแห่งประเทศไทย			
CB15219B (ครบกำหนด 19/02/58)	8,000,000.00	7,978,578.08	0.57
CB15312A (ครบกำหนด 12/03/58)	8,000,000.00	7,968,595.04	0.57
รวมพันธบัตร		15,947,173.12	1.14
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 1,400,326,058.37 บาท)		1,398,947,173.12	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจับกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน/เงินต้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
ประเภทเงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคาร โกลด์ ศรีนิดี สีลม ซอยพิพัฒนา 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม. ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของศรีนิดี มอลล์ 1 อาคารชุดศรีนิดี คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	690,386,085.25	688,000,000.00	48.57
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารศรีทิพย์ 2 ซอยพิพัฒนา 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม. สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดศรีนิดี คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของศรีนิดี มอลล์ 3 ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	693,992,800.00	693,992,800.00	48.99
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,381,992,800.00	97.56
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
ใบรับเงินฝาก			
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ย 2.60% ครบกำหนด 27/02/57	12,500,000.00	12,500,000.00	0.88
อัตราดอกเบี้ย 2.40% ครบกำหนดเมื่อทวงถาม	3,000,000.00	3,000,000.00	0.22
อัตราดอกเบี้ย 2.30% ครบกำหนดเมื่อทวงถาม	19,000,000.00	19,000,000.00	1.34
รวมใบรับเงินฝาก		34,500,000.00	2.44
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 1,418,878,885.25 บาท)		1,416,492,800.00	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	หมายเหตุ	บาท	
		2557	2556
รายได้จากการลงทุน	3		
รายได้ค่าเช่า	9	118,819,293.36	75,605,870.00
รายได้จากการรับประกันรายได้	9	13,023,010.15	13,668,262.00
รายได้ดอกเบี้ย		506,440.84	635,693.74
รายได้อื่น	9	1,249,943.85	171,419.71
รวมรายได้		<u>133,598,688.20</u>	<u>90,081,245.45</u>
ค่าใช้จ่าย	3		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,9	3,211,989.84	2,143,368.66
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7	310,337.17	207,088.76
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	7	589,446.64	415,458.22
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		453,164.20	264,054.91
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	3	920,070.64	6,322,125.98
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		1,066,642.95	942,465.13
รวมค่าใช้จ่าย		<u>6,551,651.44</u>	<u>10,294,561.66</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>127,047,036.76</u>	<u>79,786,683.79</u>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		144.42	589.90
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		1,007,200.00	7,000,000.00
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		<u>1,007,344.42</u>	<u>7,000,589.90</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>128,054,381.18</u>	<u>86,787,273.69</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท	
	2557	2556
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้สุทธิจากการลงทุน	127,047,036.76	79,786,683.79
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	144.42	589.90
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	1,007,200.00	7,000,000.00
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	128,054,381.18	86,787,273.69
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 3 และ 11)	(83,028,078.00)	(68,313,760.01)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างปี		
การเพิ่มทุนจดทะเบียน (หมายเหตุ 10)	-	693,992,800.00
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	693,992,800.00
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	45,026,303.18	712,466,313.68
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี	1,429,876,575.82	717,410,262.14
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,474,902,879.00	1,429,876,575.82
	หน่วย	
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (ดูหมายเหตุ 10)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000.0000	71,000,000.0000
บวก หน่วยลงทุนที่เพิ่มในระหว่างปี	-	75,434,000.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท	
	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	128,054,381.18	86,787,273.69
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	920,070.64	6,322,125.98
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(693,992,800.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(194,400,787.84)	(102,395,461.44)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	213,055,651.60	84,984,211.30
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(101,892.46)	(113,789.08)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าค้างรับ	(50,039,895.00)	(1,538,640.00)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	180,218.87	(182,754.82)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	(10,699,975.15)	(97,303.00)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,249,656.16)	134,112.64
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(40,709.60)	172,295.59
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(1,661,324.39)	1,255,666.72
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(144.42)	(589.90)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(1,007,200.00)	(7,000,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	83,008,737.27	(625,665,652.32)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การเพิ่มทุนจดทะเบียน	-	693,992,800.00
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(83,028,078.00)	(68,313,760.01)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(83,028,078.00)	625,679,039.99
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(19,340.73)	13,387.67
เงินฝากธนาคารต้นปี	1,466,045.45	1,452,657.78
เงินฝากธนาคารปลายปี	1,446,704.72	1,466,045.45

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริมีตี

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	2557	2556	2555	2554****
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าหน่วยลงทุนเริ่มแรก	-	-	-	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.7646	10.1043	11.4062	-
รายได้(ขาดทุน)จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ *	0.8676	0.7775	0.7881	0.6569
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน **	0.0069	(0.3569)	(1.3355)	1.2033
รายได้(ขาดทุน)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.8745	0.4206	(0.5474)	1.8602
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	-	-	(0.1000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 11)	(0.5670)	(0.7603)	(0.6545)	(0.4540)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	10.0721	9.7646	10.1043	11.4062
อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี(%)	8.84	8.54	(4.98)	13.33
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)	1,474,903	1,429,877	717,410	809,843
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	0.45	1.01	1.42	1.29
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	9.22	8.87	8.59	7.52
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) ***	0.07	67.08	22.21	90.77

ข้อมูลเพิ่มเติม

* จำนวนจากจำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วถัวเฉลี่ยระหว่างปี

** ข้อมูลต่อหน่วยที่รายงานอาจไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของรายการกำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นในระหว่างปีเนื่องจากช่วงเวลาของรายการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของเงินลงทุนในระหว่างปี

*** ไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

**** ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวด 2554 ไม่สามารถเปรียบเทียบกับปีอื่นๆ ได้เนื่องจาก มีรอบระยะเวลาบัญชีสั้นกว่าหนึ่งปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (“กองทุน”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ให้จัดตั้งเป็นกองทุน เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,396.89 ล้านบาท (แบ่งเป็น 71 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.90 บาท และ 75.43 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.20 บาท) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน ไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2556 ก.ล.ต. ได้รับทราบการเปลี่ยนชื่อของกองทุนจากเดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ดิน” เป็น “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน”

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของกองทุนจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) เพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

การประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีให้ใช้กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่ออกและปรับปรุงใหม่ ดังต่อไปนี้

- ก) กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557) ซึ่งมีผลบังคับใช้ทันทีในปี 2557
- ข) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การค้ำของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งของที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอนการบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรีดถอนการบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ แต่ยังไม่มียกบังคับใช้

กองทุนยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ดังต่อไปนี้

- ก) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การนำเสนอของงบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)

การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์
เมื่อออกจากงาน

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า

การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจ
ที่เงินเฟ้อรุนแรง

กำไรต่อหุ้น

งบการเงินระหว่างกาล

การด้อยค่าของสินทรัพย์

ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และ
สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ
การดำเนินงานที่ยกเลิก

การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

ส่วนงานดำเนินงาน

งบการเงินรวม

การร่วมกิจการ

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล – กรณีที่ไม่มีความ

เกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า

ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษี
ของกิจการหรือผู้ถือหุ้น

การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบ
กฎหมาย

การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ

รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20

(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20

- ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน การประเมินว่า ข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรีดถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557) เรื่องการรายงานทางการเงิน ในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

ข้อตกลงสัมปทานบริการ

โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของ รายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของ พนักงาน

สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ

การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน

สัญญาประกันภัย

ฝ่ายบริหารของกองทุนได้ประเมินแล้วเห็นว่ากรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย โดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของหลักทรัพย์ที่จำหน่ายใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้จากการรับประกันรายได้บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียครั้งแรก โดยกองทุนจะตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4. กำไรสะสมต้นปี

	บาท	
	2557	2556
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 23 ก.พ. 54)	35,369,369.63	23,896,445.85
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23 ก.พ. 54)	491.44	(98.46)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23 ก.พ. 54)	(2,386,085.25)	(9,386,085.25)
กำไรสะสมต้นปี	32,983,775.82	14,510,262.14

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก) ในปี 2556 กองทุนได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ของอาคารตรีทิพย์ 2 และสัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 รวมทั้งสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ของอาคารตรีทิพย์ 2 และห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 จำนวนเงิน 694.00 ล้านบาท ดังนี้

1. กองทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก นางวิณา เชิดบุญญาชาติ ในมูลค่า จำนวนเงิน 441.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของอาคารตรีทิพย์ 2 (โกลด์ สตูดิโอ) พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 422.50 ล้านบาท
 - เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตรีทิพย์ 2 เป็นจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท
2. กองทุนได้ทำสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 30 ปี ในมูลค่า จำนวนเงิน 251.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิคส์ คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425 จำนวน 1 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 63.48 ล้านบาท กับบริษัท ตรีนิคส์ แอสเซท จำกัด
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรีนิคส์ คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 จำนวน 4 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 187.82 ล้านบาท กับบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

3. กองทุนได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุดพื้นที่ มอลต์ 3 จำนวนเงิน 1.70 ล้านบาท ดังนี้
- ซื้อกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
 - ซื้อกับบริษัท ตริตีพี คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท

- ข) ในปี 2554 กองทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในมูลค่า จำนวนเงิน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม ของอาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 565.39 ล้านบาท
 - กรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบ สาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า เป็นจำนวนเงิน 124.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2557 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ ประเมินราคาทรัพย์สินดังนี้

- บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคา ทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 กันยายน 2557 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิด ลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ทรัพย์สิน</u>	<u>วันที่ประเมินราคา</u>	<u>ราคาประเมิน (บาท)</u>
อาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม และห้องชุด 2 ยูนิต	29 สิงหาคม 2557	689,000,000.00

- บริษัท ที.เอ. มานเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการ ประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 มีนาคม 2557 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ทรัพย์สิน</u>	<u>วันที่ประเมินราคา</u>	<u>ราคาประเมิน (บาท)</u>
อาคารตริตีพี 2	3 มีนาคม 2557	428,800,000.00
สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม 5 ยูนิต	3 มีนาคม 2557	265,200,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน เงิน 1.01 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2556 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2556 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบ วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ทรัพย์สิน</u>	<u>วันที่ประเมินราคา</u>	<u>ราคาประเมิน (บาท)</u>
อาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม และห้องชุด 2 ยูนิต	30 สิงหาคม 2556	688,000,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวน เงิน 7.00 ล้านบาท

6. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 เงินฝากธนาคารประกอบด้วย

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	2557	2556	2557	2556
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	1,446,704.72	1,466,045.45	1.50	0.75

7. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน

8. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 91.76 ล้านบาท (ปี 2556: จำนวนเงิน 881.37 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.33 (ปี 2556: ร้อยละ 86.74) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2557	2556	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,211,989.84	2,143,368.66	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	63,876,268.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้จากการรับประกันรายได้	13,023,010.15	13,668,262.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	-	151,906.01	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ตรีนิษฐ์ แอท สีสลม จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	61,868,837.00	45,793,085.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	716,327.22	-	ตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2557	2556	
บริษัท สิลมออลส์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	56,950,456.00	29,812,785.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	533,597.98	3,013.70	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	189,123,732.00	ตามที่ระบุในสัญญา
นางวิณา เชิดบุญญาชาติ			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	440,992,800.00	ตามที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท	
	2557	2556
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	277,508.30	251,435.92
บริษัท ตรีนิติ แอท สิลม จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้ำรับ	38,123,352.00	5,636,334.00
สินทรัพย์อื่น	716,327.22	-
บริษัท สิลมออลส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้ำรับ	22,346,118.00	4,793,241.00
สินทรัพย์อื่น	533,597.98	-
บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด		
ลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	13,023,010.15	2,323,035.00

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ/ สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทจัดการกองทุน
บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท ตรีนิติ แอท สิลม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัท ในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด
บริษัท สิลมออลส์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัท ในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด
บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัท ในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด
นางวิณา เชิดบุญญาชาติ	ไทย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

สัญญาที่สำคัญ

รายได้ค่าเช่า

- 1) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคาร โครงการตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรีนิติ แอท สีลม จำกัด โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยเรียกเก็บค่าเช่ารายปี ดังต่อไปนี้

ปี	บาท
1	23,000,000.00
2	25,000,000.00
3	26,000,000.00
4	27,300,000.00 (ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า)

- 2) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท สีลมออลล์ จำกัด โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยเรียกเก็บค่าเช่ารายปี ดังต่อไปนี้

ปี	บาท
1	40,200,000.00
2	40,200,000.00
3	40,600,000.00
4	42,630,000.00 (ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า)

- 3) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน และอาคาร โกลว์ ตรีนิติ สีลม และระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรีนิติ แอท สีลม จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าการดำเนินโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือโรงแรมในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ อัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราเช่าคงที่

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ จำนวนเงิน 37,345,597.00 บาทต่อปี (ยกเว้นในปีแรกและปีสุดท้ายคิดตามอัตราส่วนจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาการเช่าถึงวันที่ 31 ธันวาคมของปีนั้น)

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผัน โดยคำนวณจากร้อยละ 80 ของรายได้จากการดำเนินงาน หักค่าเช่าคงที่ ต้นทุนจากการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคาร โกลว์ ตรีนิติ สีลม

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอีก 1 ปี ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าเดิม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 กองทุนไม่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราเช่าแปรผัน

- 4) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์กับบริษัท สีสมอลล์ จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าการ ดำเนินการประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรมโดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไป อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ จำนวนเงิน 16,000,000.00 บาทต่อปี

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนได้ต่อสัญญาเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรมดังกล่าวอีก 1 ปี โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็น จำนวนเงิน 16,800,000.00 บาทต่อปี ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และจะปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราดังกล่าวทุก 2 ปี

รายได้จากการรับประกันรายได้

- 1) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนจากบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่กองทุนได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ปี	บาท
1	63,200,000.00
2	65,200,000.00
3	66,600,000.00
4	69,930,000.00 (ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า)

- 2) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนจากบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่กองทุนได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ปี	บาท
1	65,700,000.00
2	66,700,000.00
3	67,100,000.00
4	67,100,000.00 (ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า)

การวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำ

- 1) บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด ได้จัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำที่รับประกันของการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ต่อกองทุนตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556 สรุปได้ดังนี้

ฉบับที่	ค้ำประกันในปีที่	บาท
1	ปีที่ 1	63,200,000.00
2	ปีที่ 2	65,200,000.00
3	ปีที่ 3	66,600,000.00
4	ปีที่ 4	69,930,000.00 (ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า)

- 2) บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด ได้จัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำที่รับประกันต่อกองทุนตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 สรุปได้ดังนี้

ฉบับที่	ระยะเวลาค้ำประกัน	บาท
1	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 4	65,700,000.00
2	ปีที่ 2 ถึงปีที่ 4	1,000,000.00
3	ปีที่ 3 ถึงปีที่ 4	400,000.00

10. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ในระหว่างปี 2556 การเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนสรุปได้ดังนี้

	2556		
	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	71,000,000.0000	9.90	702,900,000.00
บวก: เพิ่มทุน	75,434,000.0000	9.20	693,992,800.00
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000.0000		1,396,892,800.00

11. การแบ่งปันส่วนทุน

เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1875 บาท รวมเป็นเงิน 27.46 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2557 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1885 บาท รวมเป็นเงิน 27.60 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2557 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.191 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 27.97 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2556 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.19 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 27.82 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2556 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.1903 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 13.51 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2556 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.19 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 13.49 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.19 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 13.49 ล้านบาท

12. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนนั้น และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยคือโอกาสที่ราคาตราสารหนี้อาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มสูงขึ้น ราคาตราสารหนี้จะลดลง และหากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาตราสารหนี้จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ยิ่งตราสารหนี้มีอายุยาวเท่าไร ราคาของตราสารหนี้นั้นก็มีความอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าเพียง 2 ราย ซึ่งผู้เช่าอาจจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมืองและสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน อย่างไรก็ตามกองทุนจะได้รับเงินชดเชยจากการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 4 ปี (ดูหมายเหตุ 9)

13. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน ในอัตราเดือนละ 40,000.00 บาท

14. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

กองทุนได้เปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์จากธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2558

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2558 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.135 บาท

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุน เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2558



FINANSA
Asset Management

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด

44 อาคาร อนาคตซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถนนพหลโยธิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2686-9595 โทรสาร. 0-2657-3167