

รายงานประจำปี 2563

รอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2563 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

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 และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 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

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉพาะในโครงการขนาดเล็ก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต เริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือขอยกเลิกสัญญาเช่า มีผลต่อเนื่องทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แต่ในภาพรวมอัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ยังสูงกว่าร้อยละ 80 แต่ลดลงประมาณร้อยละ 5 – 10 จากปีก่อนหน้า ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการ

แม้ว่าผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายเล็กจะยังพื้นที่เช่าของตนเองในช่วงปีที่ผ่านมา แต่หากในปี 2564 มีการแพร่ระบาดรุนแรง หรือภาวะเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว ก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2563 จำนวนทั้งสิ้น 6,692,000 คน ลดลงร้อยละ 83.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน

การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมของประเทศ ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันในปี 2562 เหลือร้อยละ 53.1 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวันประกอบการที่สัญญาเช่ารายปีหมดอายุลง คาดว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมุ่งไปที่ตลาดพำนักระยะยาวมากกว่าระยะสั้นซึ่งได้รับผลกระทบในลักษณะเดียวกับโรงแรม การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลต่อการลดลงของค่าเช่าเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”)

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจ บริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึ้นดี	
ข้อมูลกองทุนรวม	5
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	6
ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563	16
ปัจจัยความเสี่ยง	19
ข้อพิพาททางกฎหมาย	31
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	33
โครงสร้างการจัดการ	37
การกำกับดูแลกิจการ	56
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ	
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	60

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
- เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา
- เอกสารแนบ 3 ตารางสรุป Cash Flow การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ข้อมูลกองทุนรวม

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Trinity Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TNPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 8 มีนาคม 2554
จำนวนเงินทุน	1,388,106,760 บาท
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) โรงแรมและศูนย์การค้า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทน โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

การลงทุนครั้งแรก

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนรวมได้ลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

- ที่ดิน และอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม (Glow Trinity Silom Arcade) รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
- ห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

รายละเอียดของสิทธิทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

- 1) ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 94^{6/10} ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม จากบริษัท ตรินิตี้ 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

- 2) สิ่งปลูกสร้าง

- 2.1) ชื่อ อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม
- ที่ตั้ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลทั่วไป อาคารโกลว์ ตรินิตี้ 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)	ร้อยละของ พื้นที่รวม
1. พื้นที่ห้องพัก	78	3,170	57.50
- Superior	19	418	7.60
- Deluxe	29	928	16.80
- Connecting room (สามารถแบ่งแยก เพื่อให้บริการเพิ่มได้อีก 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 ตรีนิตี้ สีสลม เปิดดำเนินการกิจการโรงแรมที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ออกให้โดยกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2556 โดยอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีสลม ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าและธุรกิจ (Central Business District) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีสลม มีทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยอาคารตั้งอยู่ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทรไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร โดยผ่านซอยสาทร 8 (ซอยพิพัฒน์) และห่างจากถนนสีลมไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สำหรับธุรกิจ อาทิ อาคารคิวเฝ้าสสาร อาคารสารคดีทาวเวอร์ อาคารเอ็มไพร์ สเตจ ทาวเวอร์ อาคารสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารยูโอบี และธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า อาทิ สีสลมคอมเพล็กซ์ และสถานทูตต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ สถานทูตเบลเยียม สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตฝรั่งเศส นอกจากนั้นบริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบายใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรี ระยะทางประมาณ 150 เมตร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด มีระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารโครงการ ในช่วงต้นปี 2552 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น ปัจจุบันอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีสลม มีห้องพักทั้งสิ้น จำนวน 83 ห้อง (104 ภูเก็ต)

- 2.2) ชื่อ พื้นที่พาณิชย์กรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
 ที่ตั้ง พื้นที่บางส่วนบนอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 ข้อมูลทั่วไป พื้นที่บางส่วนของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร ปัจจุบันแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับร้านค้า ประมาณ 128.00 ตารางเมตร และร้านอาหารประมาณ 244.05 ตารางเมตร โดยมีจำนวนร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 2 ร้าน
- 2.3) ชื่อ อาคารศูนย์การค้า
 ที่ตั้ง เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 ข้อมูลทั่วไป 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 โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกันและเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตริทิพย์ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วันที่ 29 สิงหาคม 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่างๆ เพื่อเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

- ที่ดิน และอาคารตริทิพย์ 2 รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากนางวิณา เชิดบุญญชาติ
- สิทธิการเช่าในห้องชุด จำนวน 5 ห้อง (พื้นที่มอลล์ 3) อาคารตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี

รายละเอียดคอสั่งหาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

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

2) สิ่งปลูกสร้าง

- 2.1) ชื่อ อาคารตรีทิพย์ 2
ที่ตั้ง เลขที่ 22 - 24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ข้อมูลทั่วไป 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)	ร้อยละของ พื้นที่รวม
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” เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) และการพาณิชย์ ที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่ชั้น 2 - ชั้น 7 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคตเมื่อบริหารจัดการเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 มีความพร้อมในการขอรับใบอนุญาตโรงแรมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และพื้นที่ชั้นใต้ดินและชั้น 1 บางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ประกอบด้วย 70 ร้านค้า แบ่งเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต 1 ร้าน (Villa Market) และร้านค้ารายย่อยจำนวน 69 ร้าน

2.2) ชื่อ

ที่ตั้ง

ข้อมูลทั่วไป

พื้นที่มอลล์ 3

เลขที่ 425, 425/1 - 4 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม 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 ของอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

รายการ อสังหาริมทรัพย์	การลงทุนครั้งแรก		การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
	อาคารโกลด์ ตริไนต์ สีลม	อาคารศูนย์การค้า	อาคารตริทิพย์ 2	อาคารชุด ตริไนต์ คอมเพล็กซ์
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสูง 6 ชั้น (ประกอบธุรกิจโรงแรม และพื้นที่เช่าประกอบ ธุรกิจ ในชื่ออาคารโกลด์ ตริไนต์ สีลม และโกลด์ ตริ ไนต์ สีลม อาเขต)	ห้องชุดรวม 2 ห้อง (พื้นที่เช่าประกอบ ธุรกิจในชื่อมอลล์ 1)	อาคารสูง 7 ชั้น (ประกอบธุรกิจ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และการพาณิชย์ ในชื่อ อาคารตริทิพย์ 2)	สิทธิการเช่าห้องชุดรวม 5 ห้อง ในอาคารชุดตริ ไนต์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจในชื่อ มอลล์ 3)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เลขที่ 425 ซอยสิริจุล เสวก (สีลม 5) ถนนสี ลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนน สีลม แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ	ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1 4, อาคารตริไนต์ คอม เพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด			
มูลค่าทรัพย์สินจาก การประเมิน	843,000,000 บาท			
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่า	21 สิงหาคม 2563			
ระยะเวลาการประเมิน มูลค่า	เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีกำหนดเวลา			ระยะเวลา 23 ปี
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.principal.th

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบ
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 โดยที่บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา หรือประมาณครึ่งปีหลังของปี 2564

การผ่อนผันการชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม

การผ่อนผันการชำระค่าเช่าครั้งที่ 1

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมนุมชน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า และจากการหารือร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้ข้อสรุป ดังนี้

งวด เดือนปี	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 2) ค่าเช่าคงค้าง 5.5 ล้านบาท จะแบ่งจ่ายเดือนละ 550,000 บาท เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าตั้งแต่วัดเดือนมกราคม 2564 ถึง
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	

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
ก.พ. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	เดือนตุลาคม 2564 ซึ่ง ครบจำนวนที่ได้รับการ ผ่อนผันพอดีเมื่อครบ กำหนดชำระค่าเช่าของ งวดเดือนตุลาคม 2564 3) ตามข้อเสนอของผู้เช่า จะ ยังเหลือค่าเช่าค้างอีก จำนวน 8 ล้านบาท เมื่อ สิ้นสุดสัญญาเช่า
มี.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
เม.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
พ.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
มิ.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ส.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ต.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
พ.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ธ.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ม.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ก.พ. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
มี.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
เม.ย. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	

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

การพิจารณาลดค่าเช่า ครั้งที่ 1

ต่อมา บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และจากการหารื้อร่วมกัน โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราว ยกเว้นเฉพาะในส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์มาร์เก็ต ที่เปิดให้บริการ

2. ผู้เข้าขอให้กองทุนรวมพิจารณาลดค่าเช่า ดังนี้

- (1) ลดค่าเช่าเดือนมีนาคม 2563 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- (2) ลดค่าเช่าเดือนเมษายน 2563 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- (3) ลดค่าเช่าเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

3. ในส่วนของค่าเช่าคงค้างตามข้อ 2 นั้น ผู้เข้าขอให้กองทุนรวมพิจารณายกหนี้ค้างชำระดังกล่าว

4. ในระหว่างนี้ ผู้เข้ายังคงจัดให้มีพนักงานเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินอย่างดีที่สุด

บริษัทจัดการ ได้มีหนังสือที่ PFRD 016/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (TNPF) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 (“หนังสือขอมติ”) ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เข้า โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เข้าร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติและส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการจำนวนทั้งสิ้น 70 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 79,523,856 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.31 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 146,434,000 หน่วย) จึงครบเป็นองค์ประชุม

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เข้าร้องขอด้วยคะแนนเสียงดังนี้

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
บัตรเสีย	จำนวน	0 หน่วย หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.00

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 79,523,856 หน่วย

การพิจารณาลดค่าเช่า ครั้งที่ 2

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นช่วงปลายปี 2563 ต่อมาจนถึงต้นปี 2564 ซึ่งยังคงระบาดอย่างต่อเนื่อง ผู้เข้าได้มีหนังสือลงวันที่ 13 มกราคม 2564 ขอให้พิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลา

ของสัญญา (30 เมษายน 2565) ซึ่งบริษัทจัดการจะได้นำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาในการประชุมสามัญประจำปี 2564 ซึ่งจะจัดขึ้นในช่วงเดือนเมษายน 2564

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัท สีลมอลล์ จำกัด

425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบันไม่มีผู้รับประกันรายได้

แผนการดำเนินงานในอนาคต

จากมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติ (1) การขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน ซึ่งได้ดำเนินการไปแล้ว และ (2) ให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา นั้น

บริษัทจัดการขอเรียนให้ทราบว่า บริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในกลางปี 2564 ซึ่งเป็นช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าตามที่ประชุมได้มีมติไว้

ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564¹

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญประกอบด้วย

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

ทั้งนี้ คาดว่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร²

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

อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉพาะในโครงการขนาดเล็ก เช่น คอมมูนิตี้ออลล์ไฮเปอร์มาร์เก็ต เริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือชอยกเล็ก สัญญาเช่า มีผลต่อเนื่องทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แต่ในภาพรวมอัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ยังสูงกว่าร้อยละ 80 แต่ลดลงประมาณร้อยละ 5 – 10 จากปีก่อนหน้า ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการ

¹ ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 สนง.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 15 ก.พ. 2564

www.nesdc.go.th

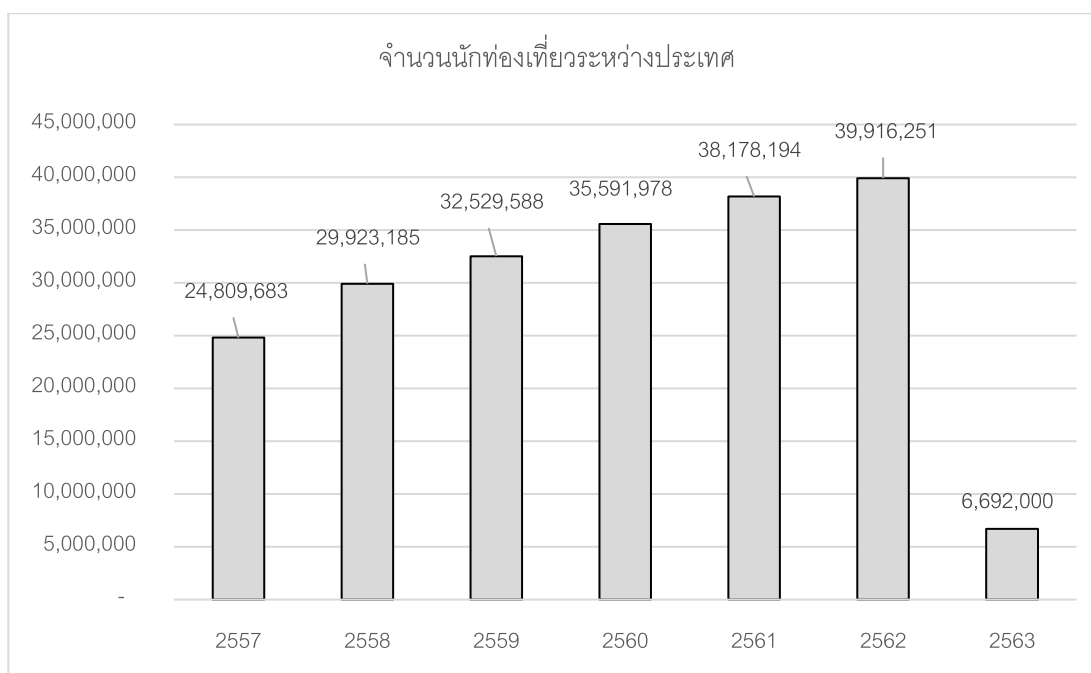
² สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ www.phoenixproperty.co.th

แม้ว่าผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายเล็กจะยังพื้นที่เช่าของตนเองในช่วงปีที่ผ่านมา แต่หากในปี 2564 มีการแพร่ระบาดรุนแรง หรือภาวะเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว ก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- 1) ตลาดพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะสามารถยกเลิกการเว้นระยะห่างทางสังคม
- 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีกใจกลางเมืองที่มีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจะยังไม่ฟื้นตัว จนกว่าจะเปิดการเดินทางได้เป็นปกติ
- 3) ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดตัวลงทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 2 – 3 ไตรมาสที่ผ่านมา
- 4) ค่าเช่าและอัตราการใช้ยังคงอยู่ในอัตราคงที่ และมีแนวโน้มที่จะคงที่ต่อไปในปี 2564
- 5) ผู้เช่าที่มีช่องทางขายสินค้าผ่านทางออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก

ตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร



ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย³ พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2563 จำนวนทั้งสิ้น 6,692,000 คน ลดลงร้อยละ 83.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน

³ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564

การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรมก็เป็นไปในทิศทางและสัดส่วนเดียวกัน



ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์⁴ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ซีบีอาร์อี ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันในปี 2562 เหลือร้อยละ 53.1 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวันประกอบการที่สัญญาเช่ารายปีหมดอายุลง

ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่ขับเคลื่อนตลาดการพำนักระยะยาวลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันในปีก่อนหน้า ในส่วนของชาวต่างชาติกลุ่มอื่นเช่น จีน อินเดีย และสหราชอาณาจักร ลดลงประมาณร้อยละ 5

ซีบีอาร์อีคาดว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมุ่งไปที่ตลาดพำนักระยะยาวมากกว่าระยะสั้นซึ่งได้รับผลกระทบในลักษณะเดียวกับโรงแรม การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลต่อการลดลงของค่าเช่าเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19

⁴ Market View, CBRE (Thailand) Co., Ltd. www.cbre.co.th

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและธุรกิจโดยทั่วไปของประเทศไทยซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายต่าง ๆ ทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เข้าอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ประสบภัยธรรมชาติ อาทิ แผ่นดินไหว หรือน้ำท่วม เป็นต้น หรือการก่อวินาศภัยต่าง ๆ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมอาจเกิดความเสียหาย ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัย และได้จัดให้มีการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การซักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาตเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก)ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย (ข)การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ค) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งอาจมีมูลค่าลดลงได้ หากราคาของหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมมีราคาต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในช่วงเวลาก่อนที่จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ปัจจัยทางการเมือง ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลรวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม รวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาดขนาดของกองทุนรวม

(ค) กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ซึ่งส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมูลค่าลดลง ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

7. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ

8. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ มอลล์ 3 ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ มอลล์ 3 ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่ มอลล์ 3 หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงด้านรายได้ของกองทุนรวมอันเกิดจากปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

รายได้ของกองทุนรวมซึ่งได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมออกหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานของผู้เช่าอาจลดลงได้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ อาทิ การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นที่ยอมรับของผู้ใช้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากจำนวนผู้ให้บริการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในอนาคตอาจมีการก่อสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและหรือศูนย์การค้าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและหรือศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งส่งผลให้การให้บริการห้องพักและ/หรือศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของโครงการตรีนิตี้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลง หากเกิดกรณีดังกล่าวอาจทำให้ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2) ซึ่งมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพัก และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมได้รับผลกระทบซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่อาจลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาคู่สัญญาเช่ารายใหม่

ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ว่ากรณีใด และ กองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ได้ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าทั้งสองราย หรือ กรณีที่ครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าแล้ว กองทุนรวมอาจต้องเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งสัญญาเช่าใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ดีไปกว่าสัญญาเช่าเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่าได้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าในระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

5. ความเสี่ยงจากรายได้ของกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันรายได้

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้ที่บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ให้ไว้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม พื้นที่พาณิชยกรรม และศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ให้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลง

ภาพลักษณ์ของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

แต่เนื่องจากอาคารตรีทิพย์ 2 เพิ่งได้ทำการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ในระหว่างปี 2554 และ 2555 ดังนั้น ผลกระทบจากการซ่อมแซมใหญ่ของอาคารตรีทิพย์ 2 อาจยังไม่ส่งผลในระยะอันใกล้

7. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

หากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”)

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจได้รับเงินค่าทดแทนในจำนวนที่น้อยกว่าค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือการประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมบางประเภท กองทุนรวมไม่อาจจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงดังกล่าวได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและสถานะของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่กำหนด เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีความเสี่ยงภัยใด ๆ อันเกิดจากน้ำท่วม หรือความเสียหายอันเป็นผลโดยตรงหรือโดยอ้อมมาจากหรือสืบเนื่องจากการจลาจล การก่อความไม่สงบของประชาชน การก่อการร้าย การปฏิวัติ เป็นต้น) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก

9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การดำเนินการของกองทุนรวมจะส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่นักลงทุนได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมยังขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และความสามารถของบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าตามที่ได้เข้าค้ำประกันความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าว นอกจากนี้ ความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันหรือบังคับให้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาตกลงทำการ และ/หรือสัญญาเช่า (ตามแต่กรณี) ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมด้วย ดังนั้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้

ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ใน ปีต่อ ๆ ไป

นอกจากนี้ ในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อ จัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมเกิดขึ้นจริงเงินปันผล ของกองทุนรวมในปีบัญชีดังกล่าวจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินปันผลของกองทุนรวมในรอบปี บัญชีที่กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

10. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

เนื่องจากการลงทุนในพื้นที่มอลล์ 3 ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ บริษัทสีลมมอลล์ จำกัด เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ดังกล่าวจะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า เนื่องจากหาก บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว แล้ว และไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ (อาทิ ในกรณีที่เจ้าของพื้นที่ มอลล์ 3 ก่อสร้างหรือต่อเติมส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่มอลล์ 3 อันเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์หรือขัดขวางการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงของกองทุนรวม หรือกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ทำการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับ ทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและต่อมาภายหลังปรากฏข้อเท็จจริงว่ามี คำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น) กรณีดังกล่าว ย่อมจะส่งผลให้สัญญาเช่าของพื้นที่มอลล์ 3 ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ระบุบั่นลง ซึ่งการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วง และจะ ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม รวมถึงจะกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กับ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติ ผิดสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 ในสาระสำคัญและไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่ กำหนดไว้ ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่มอลล์ 3 ได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

เช่าพื้นที่มอลล์ 3 กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยรายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในการท่องเที่ยวและการใช้บริการสำหรับอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวและบริการ ดังนั้น หากความนิยมของนักท่องเที่ยวในการท่องเที่ยวและใช้บริการเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ และหากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงความนิยมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของผู้เช่าและต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีทางเข้าออกจากตัวอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ได้แก่ทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 และถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์ ในสภาพปัจจุบันผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์เป็นทางเข้าออกหลักสู่ชอยนราวิลาสราชนครินทร์ 3 ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์ดังกล่าวนั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย ทั้งนี้ หากไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารตรีทิพย์ 2 จะเหลือทางเข้าออกด้านถนนสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 เพียงทางเดียว และผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวกมากนัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการ ของผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ถนนส่วนบุคคลหรือทางเดินร่วมได้อย่างต่อเนื่องกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์โดยมีค่าใช้จ่ายเดือนละประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นสัญญาที่

ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา (กองทุนรวมได้มีข้อตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้คอมเพล็กซ์อยู่แล้วสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งแรก)

นอกจากนี้ บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารตริทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 และเฟอรินเจอร์ วัลด์ และอุปกรณ์ หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้คอมเพล็กซ์ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินหรือกรณีที่มีสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกสามารถเข้าออกผ่านทางชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ใช้บริการหรือผู้มาติดต่อ ดังกล่าวสามารถใช้ทางเข้าออกได้หรือหลังจากที่บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้แล้ว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตริทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตริทิพย์ 2 และเฟอรินเจอร์ วัลด์ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่า ภายหลังที่ได้มีการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินและรายงานการประเมินค่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนจนถึงวันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตริทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายอาคารตริทิพย์ 2 และเฟอรินเจอร์ วัลด์ และอุปกรณ์ ของอาคารตริทิพย์ 2 คืนให้แก่บริษัทตริไนตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อขายทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ได้ เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้พื้นที่ทางเชื่อมระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า กับอาคารตรีทิพย์ 2 และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจในพื้นที่พาณิชย์กรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 (ชั้น 1 และชั้นใต้ดิน) สามารถเข้าออกโดยผ่านทางเชื่อมที่อยู่ระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า (ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129) ซึ่งพื้นที่บริเวณทางเชื่อมดังกล่าวโดยสภาพเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ซึ่งนางวิณา เชิดบุญญชาติได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าซึ่งทำขึ้นระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ กับนางวิณา เชิดบุญญชาติ โดยหากกองทุนรวมเช่าลงทุนในที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 แล้ว นางวิณา เชิดบุญญชาติ ตกลงและให้คำรับรองโดยให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการใช้เป็นทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากห้องชุดไปยังพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 2 ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่าใดๆ เพิ่มเติมจากกองทุนรวมอีก

ทั้งนี้ แม้ว่านางวิณา เชิดบุญญชาติ จะตกลงและให้คำรับรองแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวได้โดยมิได้จำกัดระยะเวลาก็ตาม แต่สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวนั้นเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ กับนางวิณา เชิดบุญญชาติซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเพียง 3 ปี และมีเงื่อนไขให้ต่ออายุออกไปได้เป็นคราวๆ คราวละ 3 ปี ซึ่งแม้ว่าที่ประชุมเจ้าของร่วมของอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ จะมีมติอนุมัติให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวและให้สิทธิแก่นางวิณา เชิดบุญญชาติในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นคราวๆ คราวละ 3 ปีก็ตาม แต่กองทุนรวมก็มีความเสี่ยงในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ กับนางวิณา เชิดบุญญชาติอาจสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ซึ่งจะส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวของกองทุนรวมสิ้นสุดลงไปด้วย และทำให้ผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่ได้รับความสะดวกในการผ่านเข้าออกระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้าและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้มาใช้บริการ จำนวนผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย และจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุดได้

ในส่วนนี้ บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัดได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันแก่กองทุนรวมว่า หากเกิดปัญหาในกรณีดังกล่าวซึ่งส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมของกองทุนรวมสิ้นสุดลง บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัดจะดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้พื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นที่มีลักษณะ สภาพและการใช้งานใกล้เคียงกับพื้นที่และทางเชื่อมเดิม โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทไม่ได้

ดำเนินการจัดหาพื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นให้ผู้ให้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งการให้คำรับรองนี้ช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แต่ก็ยังคงมีความเสี่ยงในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรีนิติ แอทเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนข้างต้น เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน

ปัจจุบันห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้ามีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยการเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า และมีการเปิดผนังอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำการปลูกสร้างอาคารมาชิดกับอาคารศูนย์การค้าให้ทะลุถึงกันได้เพื่อประโยชน์ร่วมกันทางการค้าซึ่งลักษณะของการก่อสร้างดังกล่าว ที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระได้ให้ความเห็นว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจมีเหตุใดๆ ที่จะทำให้อาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการจัดทำรูปแบบอาคารให้เป็นผนังทึบได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมจำเป็นจะต้องมีการสร้างผนังปิดทึบขึ้นกองทุนรวมก็จะสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและจะไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคารและการจัดหาประโยชน์ในอาคารมากนักเนื่องจากอาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนมีทางเข้า-ออกอยู่บริเวณด้านหน้าซึ่งติดกับถนนภายในโครงการ ผู้เช่าหรือลูกค้าที่เข้ามาติดต่อในอาคารศูนย์การค้ายังมีความสะดวกอยู่เช่นเดิม

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทุนรวมไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,396,892,800 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	9.84 บาท จำนวนหน่วย 71,000,000 หน่วย
	9.14 บาท จำนวนหน่วย 75,434,000 หน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	146,434,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	การเสนอขายครั้งแรก เท่ากับ 10.00 บาท
	การเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่ากับ 9.20 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,388,106,760 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563⁵

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

⁵ ซื้อขายล่าสุด 28 ธ.ค. 2563

ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XM

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละ
1.	นางวีณา เติมนุญชาติ	46,906,197	32.03
2.	นายณรงค์ศักดิ์ ไมตรีพจน์	4,130,200	2.82
3.	นายวิชัย สมุทรักษ์	4,000,000	2.73
4.	นายพิชญ์ สมุทรักษ์	4,000,000	2.73
5.	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชีรานนท์	3,260,870	2.23
6.	มูลนิธิพระบรมธาตุเจดีย์กาญจนาภิเษก	3,043,500	2.08
7.	บริษัท อุตสาหกรรมอเนกประสงค์ จำกัด	2,174,000	1.48
8.	นายยรรยง จุณวัฒน์กุล	2,174,000	1.48
9.	มูลนิธิอุบลรัตน์	2,000,000	1.37
10.	นางปราณี เจริญโชค	1,974,200	1.35

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละ
1.	นางวีณา เติมนุญชาติ	46,906,197	32.03

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือ
การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

ประวัติการลงทุนจดทะเบียน

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

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

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2562	18 มี.ค. 2563	27 มี.ค. 2563	0.1080

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1.1 ส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญา
- 1.2 ส่วนต่างของค่าเช่าจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับค่าเช่าจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา
- 1.3 รายการอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) กำหนดเพิ่มเติม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167

เว็บไซต์ www.principal.th

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นหนึ่งในบริษัทของเครือบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัล ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด มีบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัล ถือหุ้น 99.99% ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัล ประเทศมาเลเซีย เกิดจากความร่วมมือของสองสถาบันการเงินชั้นนำทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก ได้แก่

- กลุ่มพรินซิเพิล ไฟแนนซ์เชียล ถือหุ้น 60%
- กลุ่มซีไอเอ็มบี ประเทศมาเลเซีย ถือหุ้น 40%

ดังนั้น จึงทำให้บริษัทจัดการมีความพร้อมในการให้บริการการบริหารสินทรัพย์ด้วยมาตรฐานระดับโลก ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้งกลุ่มพรินซิเพิลไฟแนนซ์เชียลและกลุ่มซีไอเอ็มบี

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการที่มีความพร้อมที่จะให้บริการครอบคลุมแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทั้งบุคคลทั่วไป ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธุรกิจขนาดใหญ่ องค์กรภาคเอกชน รวมถึงองค์กรภาครัฐ ภายใต้ความแข็งแกร่งด้านเครือข่ายการลงทุนที่เชื่อมโยงการลงทุนในทุกภูมิภาคทั่วโลก ทำให้บริษัทจัดการมีความได้เปรียบในด้านข้อมูลการลงทุน ด้วยระบบการบริหารจัดการลงทุนที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ผ่านกระบวนการคัดสรรหลักทรัพย์คุณภาพ โดยคัดสรรทั้งเชิงคุณภาพ (Qualitative) เชิงปริมาณ (Quantitative) การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของแต่ละบริษัท (Fundamental analysis) และมีการวางกรอบวินัยการลงทุนอย่างเคร่งครัด ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้บริษัทจัดการสามารถที่จะพัฒนานวัตกรรมการลงทุนและการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้หลักการและแนวคิด TRUST บริษัทจัดการจึงให้ความสำคัญอันที่จะทำให้นักลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ด้วยการลงทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

หลักการและแนวคิด



Think = คิดบวกเพื่อหาทางแก้ปัญหา และมุ่งมั่นที่จะแก้ปัญหา



Respect = เคารพความคิดผู้อื่นอย่างซื่อสัตย์



Unleash = ไม่หยุดที่จะเรียนรู้และพัฒนาตนเอง



Show = แสดงถึงความกล้าหาญและความคิดริเริ่มและตอบสนองอย่างรวดเร็ว



Teamwork = ทำงานกันเป็นทีมเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

รายชื่อกรรมการ

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. คุณทอง วี ยี่ | ประธานกรรมการบริษัท |
| 2. คุณฮวน อิกนาซีโอ อียีซาเกีร์เร บาราโอนา | กรรมการบริษัท |
| 3. คุณทอง ชอย วัน | กรรมการบริษัท |
| 4. คุณเจสัน ลีลอง ก๊อก ยิว | กรรมการบริษัท |
| 5. คุณจุมพล สายมาลา | กรรมการบริษัท |
| 6. คุณวิไลพร ลิวเกษมสานต์ | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 7. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| 1. คุณจุมพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 3. คุณต่อ อินทวิวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ |
| 4. คุณโช ชู สุรน | ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1. คุณสุทธิพันธ์ กรீมหา
2. คุณเกรียงศักดิ์ มูลแก้ว

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม – ส่วนบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

1. คุณวิน พรหมแพทย์
2. คุณชนัยกานต์ สวัสดิฤกษ์
3. คุณวสุชนม์ ทรายแก้ว
4. คุณปิยะศักดิ์ ดวงบัณฑิตกุล

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวมรายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ / หรือเลิกโครงการ
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Rights) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 90 วันให้แก่กองทุนรวม (รายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ)
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการให้เป็นไปตามการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งสิทธิและประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด
- 7) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 8) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
- 9) จัดส่งแจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของ

บริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

- (3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากที่ยกกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 10) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
- 11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งอื่น และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบายวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
- 13) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไปตาม “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- 14) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ และ วิธีการที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 15) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 16) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 17) จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 18) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์

- 19) จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 20) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้งถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 21) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 22) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องต้องได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 23) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งอาจได้แก่บริษัทจัดการ) และจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 24) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการประเมินค่าและสอบทานตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- 25) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
- 26) จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีและแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อจัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 27) แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 28) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม (ถ้ามี) อาทิ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 29) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 30) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 31) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- 32) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงาน ก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ / หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- 34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการ จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่น จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- 36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และ จัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าวพร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่าง น้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัท จัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน รวมได้มาจากการลงทุนด้วย
- 37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 38) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และ มาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปีของกองทุนรวมและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนของ กองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงาน ดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 39) ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”
- 40) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว

- 41) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่กองทุนรวมถือหลักทรัพย์สินอยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 42) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 43) ยกเลิกกองทุนรวมตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”
- 44) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นและแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
- 45) ได้รับคำตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ
- 46) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประจบหน้าที่ย้อนบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นวงลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นวงลงทุนของผู้ถือหุ้นวงลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไป บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหุ้นวงลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2299-1111 โทรสาร 0-2299-1278

เว็บไซต์ www.tmbbank.com

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- 2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามที่เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
- 3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้าอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
- 5) ดำเนินการตรวจสอบสั่งห้ามทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้
 - (1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองสั่งห้ามทรัพย์สินจากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบครั้งก่อนแล้วเสร็จ

- 6) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- 11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- 12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมกรรมประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

- 15) จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ
 - (1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)
 - (2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ
 - (3) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)
- 16) เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการคำนวณและจัดทำรายงานตามข้อ 14 และ 15 ข้างต้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะใช้ข้อมูลซึ่งได้จากบริษัทจัดการหรือบุคคลใดๆ ที่บริษัทจัดการกำหนด
- 17) รายงานที่ได้รับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 14 และรายงานที่ได้จัดทำโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 15 ข้างต้นให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ หากบริษัทจัดการมิได้หักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน
- 18) ดำเนินการฟ้องร้องในนามของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน และ/หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้
- 19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 - (2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น
 - (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ งดเว้นการกระทำตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
 - (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 20) ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และนำเข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 21) จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 22) มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- 23) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- 24) รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา หรือตามโครงการจัดการกองทุนรวม
- 25) ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้าตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่างๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใดๆ แก่บริษัทจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่บริษัทจัดการผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 26) รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อหรือไม่กระทำตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกเลิกสัญญาให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาท

เงินเลื้อยอย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเงินเลื้อยอย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเงินเลื้อยอย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นลงมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุผลคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจสอบ หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริหารจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทยังสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริหารจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริหารจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทยังสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริหารจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทยังสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่หรือตามคำสั่งของบริหารจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโชยณบอกเลิกสัญญาหากบริหารจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโชยณรายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลประโชยณยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่โดยผู้ดูแลประโชยณรายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโชยณจากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโชยณนั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโชยณได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโชยณรวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริหารจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2299-1111 โทรสาร 0-2299-1278

เว็บไซต์ www.tmbbank.com

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรรมกรรมประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ผู้สอบบัญชี

นายสง่า โชคนิธิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251

นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5339

นางสาวสินสิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอพีเอส จำกัด

เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ

โทรศัพท์ 0-2344-1000 และ 0-2824-5000 โทรสาร 0-2286-5050

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2359-1259

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด

76/31 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงอนุสาวรีย์

เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220

โทร. 0-2521-6875-6

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้มีหนังสือ ที่ กลต.ฝค. 298/2556 เรื่อง การเปรียบเทียบกรณีปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมาย แจ้งว่าบริษัทจัดการ มีการดำเนินการที่เข้าข่ายเป็นการปฏิบัติไม่ชอบด้วยมาตรา 117 และมาตรา 125(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสรุป ดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมีได้ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)
2. ระหว่างวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่รับจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมีได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่

ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค่าประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ

3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง (3) มิได้จัดทำสัญญาค่าประกันรายได้และมีได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค่าประกันรายได้ (4) มิได้เปิดเผยข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนให้ถูกต้อง

โดยบริษัทจัดการได้ยินยอมรับการเปรียบเทียบตามที่คณะกรรมการเปรียบเทียบพิจารณาตามการประชุมเปรียบเทียบครั้งที่ 1/2556 วันที่ประชุมเปรียบเทียบ 27 กุมภาพันธ์ 2556 คำสั่งเปรียบเทียบที่ 12/2556

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของบริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด นอกเหนือจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้กำหนดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและฝ่ายบริหารความเสี่ยง ที่สํายการรายงานและกำกับดูแลที่แยกออกจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และของกลุ่มพรินซิเพิล ไฟแนนเชียล และกลุ่มซีไอเอ็มบี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทุนรวม กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัทจัดการกองทุนรวม	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทุนรวม

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการ และกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ www.principal.th

รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมการดูแล ผลประโยชน์จากกองทุนรวม

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

- ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น -

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

- ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ -

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
ต่างๆ ในรอบปีปฏิทิน ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.principal.th

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	873,352,971.21 บาท
จำนวนหน่วย	146,434,000 หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	5.9641 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุน การกู้ยืมเงิน และการก่อภาระผูกพัน ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการ	มูลค่าตามราคา ตลาด (บาท) ¹	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด	843,000,000.00	96.52
เงินฝากธนาคาร	16,043,115	1.84
อื่น ๆ		
สินทรัพย์อื่น	15,208,165	1.74
หนี้สินอื่น	(898,309)	(0.10)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	873,352,971	100.00

หมายเหตุ : ¹ มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งนี้ เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัท		
เงินทุนเป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลับหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	16,043,115	1.84
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)		
- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้		
(investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	843,000,000	96.52

หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สลับหลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตั๋ว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ¹
เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด	-	-	N/A	1,384,378,885	843,000,000
เงินฝากธนาคาร	ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	N/A	16,038,931	16,043,115

หมายเหตุ : ¹ มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expenses)	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
ค่าประเมินทรัพย์สิน	208.82	0.020
ค่าเบี้ยประกันภัย	333.17	0.033
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.047
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	851.03	0.083
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	115.40	0.011
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	74.87	0.008
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	6,451.41	0.630

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ และไม่รวมรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (กองทุนรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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 ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 4.4 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 843 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 183 ล้านบาท เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน พร้อมอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีส้ม ห้องชุดพาณิชย์กรรม อาคารตรีทิพย์ 2 สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income approach) การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้า และต้นทุนคงเดิม การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในธุรกิจประเภทนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรง และสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของบริษัทสีลมอลล์ จำกัด ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวม เพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วนและความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแนวโน้มที่จะเกิดกำไรจากเงินลงทุนรวมถึงผลกระทบจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่กำลังเกิดขึ้น และได้รับคำอธิบายพร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าวมีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ที่อธิบายถึงเหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงานเกี่ยวกับผลกระทบอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมลดลง ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนรวมต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทราสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทราสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนรวม
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทุนรวมจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



สง่า โชนิตสวัสดิ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251
กรุงเทพมหานคร
15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	7, 15	843,000,000	1,026,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	16,038,931	27,546,505
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	9	13,389,892	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,698,312	2,549,952
สินทรัพย์อื่น		124,145	36,562
รวมสินทรัพย์		874,251,280	1,056,133,019
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		854,077	674,237
หนี้สินอื่น		44,232	70,153
รวมหนี้สิน		898,309	744,390
สินทรัพย์สุทธิ		873,352,971	1,055,388,629
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(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)
สินทรัพย์สุทธิ		873,352,971	1,055,388,629
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		5.9641	7.2072
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
				มูลค่าเงินลงทุน			มูลค่าเงินลงทุน
				บาท			บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน							
1) ที่ดิน	2 งาน 94.60 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของอาคารโกลด์ ตรีนิตี้ สีลม	5,930.00 ตารางเมตร						
3) ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิต ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์							
ของตรีนิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	675.89 ตารางเมตร	690,386,085	464,000,000	55.04	690,386,085	555,000,000	54.09
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชย์กรรม							
1) ที่ดิน	2 งาน 1.00 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของอาคารตรีทิพย์ 2	5,286.81 ตารางเมตร						
3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์							
ของตรีนิตี้มอลล์ 3 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	979.86 ตารางเมตร	693,992,800	379,000,000	44.96	693,992,800	471,000,000	45.91
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,384,378,885	843,000,000	100.00	1,384,378,885	1,026,000,000	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	12	24,538,462	43,476,635
รายได้ดอกเบี้ย		15,935	41,753
รายได้อื่น		8,055	-
รวมรายได้		24,562,452	43,518,388
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	2,213,229	2,263,894
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11	213,838	218,734
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	463,999	570,351
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		962,000	956,500
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		430,877	834,243
ค่าบริการส่วนกลาง	12	480,000	480,000
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9	1,348,569	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,687,466	2,033,240
รวมค่าใช้จ่าย		7,799,978	7,356,962
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		16,762,474	36,161,426
รายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	(183,000,000)	5,000,000
รวมรายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิจากเงินลงทุน		(183,000,000)	5,000,000
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(166,237,526)	41,161,426

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
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	7	(183,000,000)	5,000,000
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
ในระหว่างปี		(166,237,526)	41,161,426
ลดทุน		-	(8,786,040)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	13	(15,798,132)	(34,376,740)
การ(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(182,035,658)	(2,001,354)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,055,388,629	1,057,389,983
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		873,352,971	1,055,388,629
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี		146,434,000	146,434,000
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(166,237,526)	41,161,426
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:			
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9	1,348,569	-
ดอกเบี้ยรับ		(15,935)	(41,753)
เงินสตรับจากรายได้ดอกเบี้ย		31,475	43,676
รายการขาดทุน(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	183,000,000	(5,000,000)
การ(เพิ่มขึ้น)ในรายได้ค่าเช่าค้ำรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9	(14,738,461)	-
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		851,640	848,131
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(103,123)	299
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย		179,840	(83,936)
การ(ลดลง)ในหนี้สินอื่น		(25,921)	(52,213)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		4,290,558	36,875,630
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ลดทุน		-	(8,786,040)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	13	(15,798,132)	(34,376,740)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		(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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยจดทะเบียนเป็นกองทุนเมื่อวันที่ 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 พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

กองทุนรวมจัดตั้งโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในเชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่พาณิชยกรรม ห้องชุดพาณิชยกรรม และสิทธิการเช่าห้องชุด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 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 จึงคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไปด้วย ซึ่งผู้บริหารของกองทุนรวมได้ให้ความสนใจเป็นพิเศษกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 และผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่า และกำลังประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวม ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

กองทุนรวมได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งไม่ได้กล่าวไว้ในแนวทางปฏิบัติทางบัญชี มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ผู้บริหารของกองทุนรวม พิจารณาว่าผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าว มาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ จึงไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบสุทธิในกำไรสะสมต้นงวด

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำแนวทางปฏิบัติทางบัญชี รวมถึงกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ

สมาคมบริษัทจัดการลงทุนได้จัดทำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งแนวปฏิบัติดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อนำมาถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่ารายการ การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับการรายงานทางการเงิน โดยพิจารณาถึงลักษณะเชิงคุณภาพของข้อมูลทางการเงินที่มีประโยชน์

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ค่าเช่าที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งกองทุนรวมรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การด้อยค่า

ข้อกำหนดทางบัญชีใหม่เกี่ยวกับการรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่า ทำให้กองทุนรวมต้องพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกองทุนรวมได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตรวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือที่ดิน อาคารคลังเก็บเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ซึ่งกองทุนรวมถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

กองทุนรวมรวมรายการจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการจ่ายนั้น

บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้นำและไม่ติดภาระค่าประกัน

4.5 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.6 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกหนี้จะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้ค่าเช่าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กองทุนรวมรับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการที่มืองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนรวมจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

การด้อยค่าของลูกหนี้ค่าเช่า

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

กองทุนรวมพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตตามประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กองทุนรวมวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.7 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นคณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทุนรวมจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทุนรวมให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

5.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อเนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

5.4 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

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

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,026,000,000	1,021,000,000
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนระหว่างปี	(183,000,000)	5,000,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	843,000,000	1,026,000,000

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

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
 - ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สิลม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตรินิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอย นราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ 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 เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารทรัพย์สิน 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
2. สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุดที่มีเนื้อที่ รวม 979.86 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของที่ดินดีมอลล์ 3 อาคารชุดที่ดินดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ที่ดินดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

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

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการได้ให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

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

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันทีในรายงานโดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้บริหารของบริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
พ.ศ. 2563
ล้านบาท

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 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
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน				
- ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	16,038,931	27,546,505	0.05	0.125
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,038,931	27,546,505		

9 รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	14,738,461	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,348,569)	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	13,389,892	-

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</u> กำไรจากการลงทุนสุทธิ	16,762,474	36,161,426
<u>หัก</u> รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(183,000,000)	5,000,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 13)	(15,798,132)	(34,376,740)
ยอดสิ้นปี	(514,753,789)	(332,718,131)

11 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบตามกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัทจัดการกองทุน
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด	ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
นิติบุคคลอาคารชุดที่ดินดี คอมเพล็กซ์	มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

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

ก) รายได้

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
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	พ.ศ. 2562	นโยบาย
	บาท	บาท	กำหนดราคา
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซ์เฟิลจำกัด</u>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,213,229	2,263,894	ตามที่ระบุในสัญญา
<u>นิติบุคคลอาคารชุดที่ดิน คอมเพล็กซ์</u>			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา

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

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซ์เฟิลจำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	322,308	198,574

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

รายละเอียดการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 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
				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
				34.37

14 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

15 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม

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

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16 การอนุมัติงบการเงิน

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ปก.ปทก. 20/2681

8 มกราคม 2564

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิล จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิล จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535



(มนิวรรณ อิงควิธาน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3

ตารางสรุป Cash Flow การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงแรมโกลด์ ตรีนิตี้ สีส้ม (กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล) การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

รายได้จากการดำเนินงาน		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
- จำนวนห้องพัก (ห้อง)		104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)		800	800	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801	1,855	1,910	1,968	2,027
- อัตราการเข้าพัก		20.0%	30.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%
รายได้ค่าเช่าห้องพัก		6,073,600	9,110,400	42,515,200	43,790,656	45,104,376	49,775,900	51,269,177	52,807,253	58,017,568	59,758,095	61,550,838
รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม		607,360	911,040	4,251,520	4,379,066	4,510,438	4,977,590	5,126,918	5,280,725	5,801,757	5,975,810	6,155,084
รายได้อื่นๆ		182,208	273,312	1,275,456	1,313,720	1,353,131	1,493,277	1,538,075	1,584,218	1,740,527	1,792,743	1,846,525
รายได้ห้องพัก		6,863,168	10,294,752	48,042,176	49,483,441	50,967,945	56,246,767	57,934,170	59,672,195	65,559,852	67,526,648	69,552,447
- พื้นที่ให้เช่าพาณิชยกรรม (ตารางเมตร)		372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		800	800	800	880	880	880	968	968	968	1,065	1,065
- อัตราการเช่า		60.0%	60.0%	60.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า		2,143,008	2,143,008	2,143,008	3,732,406	3,732,406	3,732,406	4,105,646	4,105,646	4,105,646	4,516,211	4,516,211
รายได้รวม		9,006,176	12,437,760	50,185,184	53,215,847	54,700,350	59,979,173	62,039,817	63,777,842	69,665,498	72,042,858	74,068,658
ค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายทางตรง												
- ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก		911,040	1,366,560	6,377,280	6,568,598	6,765,656	7,466,385	7,690,377	7,921,088	8,702,635	8,963,714	9,232,626
- ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม		242,944	364,416	1,700,608	1,751,626	1,804,175	1,991,036	2,050,767	2,112,290	2,320,703	2,390,324	2,462,034
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ		91,104	136,656	637,728	656,860	676,566	746,639	769,038	792,109	870,264	896,371	923,263
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
- ค่าบริหารจัดการ		1,080,741	1,492,531	6,022,222	6,202,889	6,388,975	6,580,645	6,778,064	6,981,406	7,190,848	7,406,574	7,628,771
- ค่าส่งเสริมการขาย		270,185	373,133	1,505,556	1,596,475	1,641,011	1,799,375	1,861,194	1,913,335	2,089,965	2,161,286	2,222,060
- ช่อมบำรุง		180,124	248,755	1,003,704	1,064,317	1,094,007	1,199,583	1,240,796	1,275,557	1,393,310	1,440,857	1,481,373
- ค่าพลังงาน		540,371	746,266	3,011,111	3,192,951	3,282,021	3,598,750	3,722,389	3,826,670	4,179,930	4,322,572	4,444,119
- เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่		180,124	248,755	1,003,704	1,064,317	1,094,007	1,199,583	1,240,796	1,275,557	1,393,310	1,440,857	1,481,373
- ค่าประกันภัย		117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597	522,597
ค่าใช้จ่ายรวม		4,136,756	5,617,196	21,902,036	22,738,157	23,386,542	25,222,121	25,993,546	26,738,136	28,781,088	29,662,679	30,515,742
รายได้สุทธิจากกการดำเนินงาน		4,869,420	6,820,564	28,283,148	30,477,689	31,313,808	34,757,052	36,046,271	37,039,705	40,884,410	42,380,180	43,552,916
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 10												
อัตราผลตอบแทน		8%									544,411,446	
กระแสเงินสดสุทธิ		4,869,420	6,820,564	28,283,148	30,477,689	31,313,808	34,757,052	36,046,271	37,039,705	40,884,410	586,791,625	
อัตราคิดลด		10%	0.90909	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447	0.51316	0.46651	0.42410	0.38554
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ		370,541,942	4,426,745	5,636,830	21,249,548	20,816,672	19,443,411	19,619,450	18,497,437	17,279,296	17,338,981	226,233,573
คิดเป็น		371,000,000										

ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425/128 และ 425/129 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

[illegible]

ส่วนเซอริสอพาร์ทเมนต์ (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

รายได้จากการดำเนินงาน		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
- จำนวนห้องพัก (ห้อง)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)		40,000	40,000	45,000	45,000	45,000	47,250	47,250	47,250	49,613	49,613	49,613
- อัตราการเข้าพัก		20.0%	30.0%	65.0%	65.0%	65.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%
รายได้ค่าเช่าห้องพัก		6,912,000	10,368,000	25,272,000	25,272,000	25,272,000	28,576,800	28,576,800	28,576,800	32,148,900	32,148,900	32,148,900
รายได้อื่นๆ		69,120	103,680	252,720	252,720	252,720	285,768	285,768	285,768	321,489	321,489	321,489
รวมรายได้ห้องพัก		6,981,120	10,471,680	25,524,720	25,524,720	25,524,720	28,862,568	28,862,568	28,862,568	32,470,389	32,470,389	32,470,389
พื้นที่ขั้นต่ำคืนให้เข้าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า (ตารางเมตร)		357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46	357.46
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		900	900	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
- อัตราการเช่า		0.0%	30.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า		-	1,158,170	6,605,861	6,605,861	6,605,861	7,785,479	7,785,479	7,785,479	9,134,962	9,134,962	9,134,962
พื้นที่ชั้น 1 ซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market)(ตารางเมตร)		487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43	487.43
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		330	330	330	363	363	363	399	399	399	439	439
- อัตราการเช่า		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า		1,930,223	1,930,223	1,930,223	2,123,245	2,123,245	2,123,245	2,335,570	2,335,570	2,335,570	2,569,127	2,569,127
รายได้รวม		8,911,343	13,560,073	34,060,804	34,253,826	34,253,826	38,771,292	38,983,616	38,983,616	43,940,920	44,174,477	44,174,477
ค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายทางตรง												
- ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก		1,036,800	1,555,200	3,790,800	3,790,800	3,790,800	4,286,520	4,286,520	4,286,520	4,822,335	4,822,335	4,822,335
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ		55,296	82,944	202,176	202,176	202,176	228,614	228,614	228,614	257,191	257,191	257,191
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
- ค่าบริหารจัดการ		891,134	1,356,007	3,406,080	3,508,263	3,613,511	3,721,916	3,833,573	3,948,581	4,067,038	4,189,049	4,314,721
- ค่าส่งเสริมการขาย		445,567	678,004	1,703,040	1,712,691	1,712,691	1,938,565	1,949,181	1,949,181	2,197,046	2,208,724	2,208,724
- ซ่อมบำรุง		178,227	271,201	681,216	685,077	685,077	775,426	779,672	779,672	878,818	883,490	883,490
- ค่าพลังงาน		445,567	678,004	1,703,040	1,712,691	1,712,691	1,938,565	1,949,181	1,949,181	2,197,046	2,208,724	2,208,724
- เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่		178,227	271,201	681,216	685,077	685,077	775,426	779,672	779,672	878,818	883,490	883,490
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		291,176	291,176	291,176	291,176	291,176	291,176	291,176	291,176	291,176	291,176	291,176
- ค่าประกันภัย		80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679	80,679
- ค่าใช้ถนนและทางเดิน		240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
ค่าใช้จ่ายรวม		3,842,673	5,504,417	12,779,424	12,908,629	13,013,877	14,276,886	14,418,269	14,533,276	15,910,148	16,064,857	16,190,529
รายได้สุทธิจากอัตรดำเนินงาน		5,068,669	8,055,657	21,281,380	21,345,196	21,239,949	24,494,406	24,565,347	24,450,340	28,030,772	28,109,620	27,983,949
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน 8%											349,799,357	
กระแสเงินสดสุทธิ		5,068,669	8,055,657	21,281,380	21,345,196	21,239,949	24,494,406	24,565,347	24,450,340	28,030,772	377,908,977	
อัตราคิดลด 10%		0.90909	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ	250,448,536	4,607,881	6,657,567	15,989,016	14,579,056	13,188,337	13,826,453	20,301,940	18,369,902	19,145,395	234,651,742	
คิดเป็น	250,000,000											

ห้องชุดพาณิชย์กรรม เลขที่ 425, 425/1 - 4 (สิทธิการเช่า) ตารางคำนวณของมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่า

เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปีที่	ค่าเช่าตลาด	อัตราการใช้	ค่าบริหารส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร	ค่าการตลาด	ค่าซ่อมแซม	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าเช่าตามสัญญา	ผลต่างอัตราเช่า	อัตราคิดลด	มูลค่าปัจจุบัน
			Market Rent	Occupancy Rate	Common Area	Admin. & Salary	Marketing	Maintenance	Taxes on land and buildings	Others	Contract Rent	Profit Rent	Discount Rate	ของสิทธิการเช่า
			10.00%	85.00%	3.00%	8.00%	1.00%	3.00%		0.50%			11.0%	(บาท)
21/8/2563	28/8/2563	0.02	164,514	139,837	22,033	13,161	1,645	4,935	161	823	-	97,078.28	0.9980	96,884
29/8/2563	28/8/2564	1.02	8,578,214	7,291,482	1,183,334	706,845	85,782	257,346	58,792	42,891	-	4,956,492.09	0.8991	4,456,380
29/8/2564	28/8/2565	2.02	8,578,214	7,291,482	1,218,834	728,050	85,782	257,346	58,792	42,891	-	4,899,786.72	0.8100	3,968,826
29/8/2565	28/8/2566	3.02	21,445,536	18,228,706	1,255,399	749,892	214,455	643,366	58,792	107,228	-	15,199,574.08	0.7297	11,091,576
29/8/2566	28/8/2567	4.02	21,445,536	18,228,706	1,293,061	772,388	214,455	643,366	58,792	107,228	-	15,139,415.35	0.6574	9,952,862
29/8/2567	28/8/2568	5.02	21,445,536	18,228,706	1,331,853	795,560	214,455	643,366	58,792	107,228	-	15,077,451.87	0.5923	8,929,844
29/8/2568	28/8/2569	6.02	23,590,090	20,051,576	1,371,808	819,427	235,901	707,703	58,792	117,950	-	16,739,995.13	0.5336	8,931,990
29/8/2569	28/8/2570	7.02	23,590,090	20,051,576	1,412,963	844,010	235,901	707,703	58,792	117,950	-	16,674,258.06	0.4807	8,015,239
29/8/2570	28/8/2571	8.02	23,590,090	20,051,576	1,455,352	869,330	235,901	707,703	58,792	117,950	-	16,606,548.89	0.4331	7,191,614
29/8/2571	28/8/2572	9.02	25,949,099	22,056,734	1,499,012	895,410	259,491	778,473	58,792	129,745	-	18,435,810.65	0.3901	7,192,605
29/8/2572	28/8/2573	10.02	25,949,099	22,056,734	1,543,983	922,272	259,491	778,473	58,792	129,745	-	18,363,977.99	0.3515	6,454,577
29/8/2573	28/8/2574	11.02	25,949,099	22,056,734	1,590,302	949,940	259,491	778,473	58,792	129,745	-	18,289,990.35	0.3166	5,791,506
29/8/2574	28/8/2575	12.02	28,544,008	24,262,407	1,638,011	978,439	285,440	856,320	58,792	142,720	-	20,302,685.51	0.2853	5,791,733
29/8/2575	28/8/2576	13.02	28,544,008	24,262,407	1,687,151	1,007,792	285,440	856,320	58,792	142,720	-	20,224,192.02	0.2570	5,197,605
29/8/2576	28/8/2577	14.02	28,544,008	24,262,407	1,737,766	1,038,026	285,440	856,320	58,792	142,720	-	20,143,343.73	0.2315	4,663,808
29/8/2577	28/8/2578	15.02	31,398,409	26,688,648	1,789,899	1,069,166	313,984	941,952	58,792	156,992	-	22,357,862.66	0.2086	4,663,547
29/8/2578	28/8/2579	16.02	31,398,409	26,688,648	1,843,596	1,101,241	313,984	941,952	58,792	156,992	-	22,272,090.70	0.1879	4,185,276
29/8/2579	28/8/2580	17.02	31,398,409	26,688,648	1,898,904	1,134,279	313,984	941,952	58,792	156,992	-	22,183,745.59	0.1693	3,755,563
29/8/2580	28/8/2581	18.02	34,538,250	29,357,513	1,955,871	1,168,307	345,383	1,036,148	58,792	172,691	-	24,620,322.07	0.1525	3,755,008
29/8/2581	28/8/2582	19.02	34,538,250	29,357,513	2,014,547	1,203,356	345,383	1,036,148	58,792	172,691	-	24,526,596.74	0.1374	3,370,012
29/8/2582	28/8/2583	20.02	34,538,250	29,357,513	2,074,983	1,239,457	345,383	1,036,148	58,792	172,691	-	24,430,059.64	0.1238	3,024,097
29/8/2583	28/8/2584	21.02	37,992,075	32,293,264	2,137,233	1,276,640	379,921	1,139,762	58,792	189,960	-	27,110,955.58	0.1115	3,023,382
29/8/2584	28/8/2585	22.02	37,992,075	32,293,264	2,201,350	1,314,940	379,921	1,139,762	58,792	189,960	-	27,008,539.38	0.1005	2,713,478
29/8/2585	28/8/2586	23.02	37,992,075	32,293,264	2,267,390	1,354,388	379,921	1,139,762	58,792	189,960	-	26,903,050.69	0.0905	2,435,027
														128,652,440
รวมมูลค่า (ปีเศษ)														129,000,000

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

44 อาคาร ซีไอเอมบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

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