

รายงานประจำปี 2567

รอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

จากงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 914,861,605 บาท มีหนี้สินรวม 417,215 บาท มีสินทรัพย์สุทธิ 914,444,390 บาท มีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 6.2447 บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 11,321,967 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 11,300,000 บาท รายได้ดอกเบี้ย 21,967 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากผลการดำเนินงานจำนวน 36,599,485 บาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 30,100,000 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อนำรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นดังกล่าวปรับปรุงออกจากจำนวนกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 แล้ว กองทุนรวมจะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 6,499,485 บาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมจำนวน 473,662,370 ล้านบาท

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ดักจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 โดย โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ได้ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) คงเดิมจากประมาณการครั้งก่อนและนับเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ต่อปี นำโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2567 คาดว่าจะมีจำนวน 36.0 ล้านคน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.6 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.1 ถึง 5.1) เพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้งก่อน แม้จะเผชิญแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจากสถานการณ์อุทกภัย แต่ผลจากมาตรการต่าง ๆ ของรัฐได้ชดเชยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น

สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลักคือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยวและการลงทุนทั้งภาครัฐและ

เอกชน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจรวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดว่าจะการบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7)

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจ บริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	
ข้อมูลกองทุนรวม	5
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	6
ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567	14
ปัจจัยความเสี่ยง	16
ข้อพิพาททางกฎหมาย	28
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	30
โครงสร้างการจัดการ	34
การกำกับดูแลกิจการ	52
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ	
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	55

เอกสารแนบ

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

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ข้อมูลกองทุนรวม

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีไนด์
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Trinity Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TNPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดย บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียน
ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 8 มีนาคม 2554
จำนวนเงินทุน	1,388,106,760 บาท
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต 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 ตลอดจนงานทำการปรับปรุง 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 เพอร์มิเตอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
- ห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

รายละเอียดของสิ่งท่วมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

- 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 2 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 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร อาคารสารคดีที่ทาวเวอร์ 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 ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคาร วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจของอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
- สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า ในปัจจุบันมีรูปแบบการหาประโยชน์โดยเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกันและเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตริทิพย์ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วันที่ 29 สิงหาคม 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่างๆ เพื่อเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

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

รายละเอียดคองสร้างทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 1 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารตึกริทย 2 จากนางวิณา เชนบุญญาชาติ 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 อาคารตึกริทย 2
ที่ตั้ง เลขที่ 22 - 24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ข้อมูลทั่วไป อาคารตึกริทย 2 ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 2 งาน 1 ตารางวา เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 72 ห้อง (เป็นห้องแบบ Studio พื้นที่ประมาณ 31 – 38 ตารางวาต่อห้องพัก) รายละเอียดดังนี้

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

อาคารตึกริทย 2 ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) และการพาณิชย์ ที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่ชั้น 2 - ชั้น 7 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคตเมื่อบริหารจัดการเห็นว่าอาคารตึกริทย 2 มีความพร้อมในการขอรับใบอนุญาตโรงแรมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

2.2) ชื่อ

พื้นที่มอลล์ 3

ที่ตั้ง

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

ข้อมูลทั่วไป

ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตรินิติ 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 ของอาคารชุดตรินิติ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

รายการ อสังหาริมทรัพย์	การลงทุนครั้งแรก		การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
	อาคารตึ้นดี สีส้ม	อาคารศูนย์การค้า	อาคารตึ้นดี 2	อาคารชุด ตึ้นดี คอมเพล็กซ์
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสูง 6 ชั้น (ประกอบธุรกิจโรงแรม และพื้นที่เช่าประกอบ ธุรกิจ ในชื่ออาคารโกลด์ ตึ้นดี สีส้ม และโกลด์ ตึ้นดี สีส้ม อาเขต)	ห้องชุดรวม 2 ห้อง (พื้นที่เช่าประกอบ ธุรกิจ ในชื่อมอลล์ 1)	อาคารสูง 7 ชั้น (ประกอบธุรกิจ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และการพาณิชย์ใน ชื่ออาคารตึ้นดี 2)	สิทธิการเช่าห้องชุดรวม 5 ห้อง ในอาคารชุดตึ้นดี คอมเพล็กซ์ (พื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจ ในชื่อ 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, อาคารตึ้นดี คอม เพล็กซ์ ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด			
มูลค่าทรัพย์สินจาก การประเมิน	896,500,000 บาท			
วันที่ประเมิน/สอบ ทานมูลค่า	11 สิงหาคม 2567			
ระยะเวลาการประเมิน มูลค่า	เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีกำหนดเวลา			ระยะเวลา 19 ปี
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.principal.th

**รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบ
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมา โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 ต่อมาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ตั้งแต่ปี 2563 - 2565 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมต้องขาดรายได้จากค่าเช่า ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราว ระยะเวลาสัญญาเช่า 1 ปี ดังนี้

สัญญาเช่าทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 มีอัตราค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 9,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ แต่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

สัญญาเช่าทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยมีอัตราค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 12,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากค่าเช่าในรอบปีก่อน และเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ แต่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2568 นี้ ปัจจุบันบริษัทจัดการและผู้เช่าจึงได้ตกลงที่จะขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไปเป็นการชั่วคราวอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยมีอัตราค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 14,400,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากค่าเช่าในรอบปีก่อน

เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)	เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)	เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)
พฤษภาคม 2566	500,000	พฤษภาคม 2567	1,000,000	พฤษภาคม 2568	1,200,000
มิถุนายน 2566	500,000	มิถุนายน 2567	1,000,000	มิถุนายน 2568	1,200,000
กรกฎาคม 2566	500,000	กรกฎาคม 2567	1,000,000	กรกฎาคม 2568	1,200,000
สิงหาคม 2566	800,000	สิงหาคม 2567	1,000,000	สิงหาคม 2568	1,200,000
กันยายน 2566	800,000	กันยายน 2567	1,000,000	สิงหาคม 2568	1,200,000
ตุลาคม 2566	800,000	ตุลาคม 2567	1,000,000	ตุลาคม 2568	1,200,000
พฤศจิกายน 2566	1,000,000	พฤศจิกายน 2567	1,000,000	พฤศจิกายน 2568	1,200,000
ธันวาคม 2566	1,000,000	ธันวาคม 2567	1,000,000	ธันวาคม 2568	1,200,000
มกราคม 2567	1,000,000	มกราคม 2568	1,000,000	มกราคม 2569	1,200,000
กุมภาพันธ์ 2567	1,000,000	กุมภาพันธ์ 2568	1,000,000	กุมภาพันธ์ 2569	1,200,000
มีนาคม 2567	1,000,000	มีนาคม 2568	1,000,000	มีนาคม 2569	1,200,000
เมษายน 2567	1,000,000	เมษายน 2568	1,000,000	เมษายน 2569	1,200,000
รวม	9,900,000	รวม	12,000,000	รวม	14,400,000

หมายเหตุ : ค่าเช่ารายเดือน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คลงวันที่ล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ ตามจำนวนค่าเช่าและลงวันที่เช็คตามกำหนดชำระค่าเช่าให้กับ กองทุนรวมครบถ้วนแล้ว

แผนการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการยังคงเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (ไม่เปิดประมูลเป็นการทั่วไป) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็น เพื่อที่จะให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด

425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

425/15 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด

425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบันไม่มีผู้รับประกันรายได้

ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567**เศรษฐกิจไทยปี 2567**

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ได้ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) คงเดิมจากประมาณการครั้งก่อนและนับเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ต่อปี นำโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2567 คาดว่าจะมีจำนวน 36.0 ล้านคน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.6 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.1 ถึง 5.1)

เพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้งก่อน แม้จะเผชิญแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจากสถานการณ์อุทกภัย แต่ผลจากมาตรการต่าง ๆ ของรัฐได้ชดเชยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น

สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลักคือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยวและการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจรวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดการณ์การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7)

ตลาดโรงแรม

ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับโลก เปิดเผยว่า “ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2568 เริ่มต้นด้วยการลงทุนอย่างต่อเนื่องในโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ และแม้ว่าบางภาคธุรกิจจะเผชิญกับความต้องการที่ลดลงและอุปทานส่วนเกินที่มากขึ้น แต่ยังมีภาคธุรกิจอื่นที่ได้รับประโยชน์จากโครงการริเริ่มของรัฐบาลซึ่งดึงดูดการลงทุนและนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง”

ปี 2567 นับเป็นอีกปีที่แข็งแกร่งสำหรับภาคธุรกิจบริการของไทย สำหรับในปี 2568 คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นอีกและเข้าใกล้สถิติสูงสุดในปี 2562 การเพิ่มจำนวนเที่ยวบินที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้มากขึ้นและโครงการต่อเนื่องของรัฐบาลในการผ่อนปรนข้อกำหนดการเดินทางเข้าประเทศยังเป็นเหตุผลที่สนับสนุนความเชื่อมั่นนี้ โดยในปี 2567 พลเมืองของ 93 ประเทศสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องขอวีซ่า ซึ่งส่งผลในทางบวกต่ออัตราการเข้าพักโรงแรมโดยรวม ทำให้รายได้เฉลี่ยต่อวันจากห้องพักที่ขายได้ (ADR) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมในกรุงเทพฯ นั้นสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์เช่นกันในปี 2567

ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่าจะมีแบรนด์โรงแรมใหม่ ๆ หลายรายเข้าสู่ตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มโรงแรมหรูระดับอัลสเกล และลักซ์ชัวรี ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าดึงดูดใจของกรุงเทพฯ ในฐานะหนึ่งในเมืองที่มีผู้เดินทางมาเยือนมากที่สุดในโลก และด้วยโครงการริเริ่มของรัฐบาลเพื่อดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวและแขกที่เข้าพักระยะยาวผ่านโครงการวีซ่าระยะยาว ซีบีอาร์อีคาดว่าจะมีแบรนด์ที่พักระยะกลางและระยะยาวเปิดให้บริการในกรุงเทพฯ มากขึ้น

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่า ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังคงคึกคักและมีการปรับตัวอยู่ตลอดเวลา โดยศูนย์การค้าใจกลางเมืองต่างพัฒนาพื้นที่ของตนเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงและเพิ่มผลการดำเนินงาน จากการคาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดมากขึ้นในปี 2568 จะส่งผลให้ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังคงคึกคัก นอกจากนี้ ตลาดจะมีอุปทานใหม่ที่เป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed mall) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วกรุงเทพฯ ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า

แบรนด์ต่างประเทศหลายรายมองเห็นศักยภาพในการเติบโตนี้ ทำให้คาดว่าความต้องการพื้นที่ค้าปลีกบนทำเลใจกลางเมืองจะยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2568 โดยแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มคือกลุ่มที่โดดเด่นในหมู่แบรนด์ใหม่ที่มาจากต่างประเทศ โดยมีแบรนด์ญี่ปุ่นและจีนเป็นผู้นำ ด้านแบรนด์ยุโรปยังคงแข็งแกร่งในกลุ่มแฟชั่นและเครื่องประดับ นอกจากนี้ ซีบีอาร์อีคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มเติมจากกลุ่มสุขภาพและความบันเทิงที่จะรวมตัวเข้ากับรูปแบบการค้าปลีก

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 ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความ

เสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลา นาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัย และได้จัดให้มีการชักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การชักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาตเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้น ๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจตรวจพบได้ยาก 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 แผนนโยบาย 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 รวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทยและความต้องการของผู้ซื้อ-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

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่มอลล์ 3 ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่มอลล์ 3 หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงด้านรายได้ของกองทุนรวมอันเกิดจากปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

รายได้ของกองทุนรวมซึ่งได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมออกหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานของผู้เช่าอาจลดลงได้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ อาทิ การปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นที่ยอมรับของผู้ให้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากจำนวนผู้ใช้บริการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในอนาคตอาจมีการก่อสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งส่งผลให้การให้บริการห้องพักและ/หรือศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของโครงการตึกร้านที่มีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลง หากเกิดกรณีดังกล่าวอาจทำให้ผู้เช่าอาคารตึกที่ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตึกที่ 2) ซึ่งมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพัก และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตึกที่ 2 ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมได้รับผลกระทบซึ่งส่งผลต่อ

ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่อาจลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่ กองทุนรวมในท้ายที่สุด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่

ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ว่าจะกรณีใด และ กองทุนรวม ไม่สามารถ ดำเนินการให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม ได้ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุน เพิ่มขึ้นหรือตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนด ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าทั้งสองราย หรือ กรณีที่ครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าแล้ว กองทุนรวมอาจต้อง เข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งสัญญาเช่าใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวม ได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่าได้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าในระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้ของผู้เช่า ทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความ เสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

5. ความเสี่ยงจากรายได้ของกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันรายได้

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้ที่บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ให้ไว้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมอาจได้รับ ผลกระทบโดยตรงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วย ลงทุนได้

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับธุรกิจเซอวิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม พื้นที่พาณิชยกรรม และศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/ หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้า สนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อยุทธศาสตร์และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

แต่เนื่องจากอาคารตึกที่ 2 เพิ่งได้ทำการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ในระหว่างปี 2554 และ 2555 ดังนั้น ผลกระทบจากการซ่อมแซมใหญ่ของอาคารตึกที่ 2 อาจยังไม่ส่งผลในระยะอันใกล้

7. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจได้รับเงินค่าทดแทนในจำนวนที่น้อยกว่าค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุน

รวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือการประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมบางประเภท กองทุนรวมไม่อาจจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงดังกล่าวได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน 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 สภาพทางภาษี เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่นักลงทุนได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมยังขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และความสามารถของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าตามที่ได้เข้าค้ำประกันความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าว นอกจากนี้ ความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันหรือบังคับให้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำกร และ/หรือสัญญาเช่า (ตามแต่กรณี) ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรเมื่อเกิดเหตุ

เลิกสัญญา ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมด้วย ดังนั้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

นอกจากนี้ ในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมเกิดขึ้นจริงเงินปันผลของกองทุนรวมในปีบัญชีดังกล่าวจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินปันผลของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

10. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

เนื่องจากการลงทุนในพื้นที่มอลล์ 3 ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ บริษัทสโคมอลล์ จำกัด เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า เนื่องจากหาก บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว และไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ (อาทิ ในกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ก่อสร้างหรือต่อเติมส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่มอลล์ 3 อันเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์หรือขัดขวางการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงของกองทุนรวม หรือกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ทำการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและต่อมาภายหลังปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น) กรณีดังกล่าวย่อมจะส่งผลให้สัญญาเช่าของพื้นที่มอลล์ 3 ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ระบุถึงลง ซึ่งการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วง และจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม รวมถึงจะกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กับ บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 ในสาระสำคัญและไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่

กำหนดไว้ ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่มอลล์ 3 ได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยรายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในการท่องเที่ยวและการใช้บริการสำหรับอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวและบริการ ดังนั้น หากความนิยมของนักท่องเที่ยวในการท่องเที่ยวและใช้บริการเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ และหากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงความนิยมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประโยชน์ของผู้เช่าและต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีทางเข้าออกจากตัวอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ได้แก่ทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 และถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์

ในสภาพปัจจุบันผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์เป็นทางเข้าออกหลักสู่ชอยนาวิลาสสาขานครินทร์ 3 ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตริณีดีคอมเพล็กซ์เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย ทั้งนี้ หากไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารตรีทิพย์ 2 จะเหลือทางเข้าออกด้านถนนสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 เพียงทางเดียว และผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวกมากนัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประโยชน์ของผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถไถ่ถอนส่วนบุคคลหรือทางเดินร่วมได้อย่างต่อเนื่องกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ไถ่ถอนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์โดยมีค่าใช้จ่ายเดือนละประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา (กองทุนรวมได้มีข้อตกลงอนุญาตให้ไถ่ถอนและทางเดินดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์อยู่แล้วสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งแรก)

นอกจากนี้ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารตริทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์ผิดสัญญาอนุญาตให้ไถ่ถอนและทางเดินหรือกรณีที่ได้สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกสามารถเข้าออกผ่านทางชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ใช้บริการหรือผู้มาติดต่อดังกล่าวสามารถใช้ทางเข้าออกได้หรือหลังจากที่บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้แล้ว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตริทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตริทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่า ภายหลังที่ได้มีการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินและรายงานการประเมินค่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนจนถึงวันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตริทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายอาคารตริทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตริทิพย์ 2 คืนให้แก่บริษัทตรินิตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อขายทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ได้ เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้พื้นที่ทางเชื่อมระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า กับอาคารตรีทิพย์ 2 และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจในพื้นที่พาณิชย์กรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 (ชั้น 1 และชั้นใต้ดิน) สามารถเข้าออกโดยผ่านทางเชื่อมที่อยู่ระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า (ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129) ซึ่งพื้นที่บริเวณทางเชื่อมดังกล่าวโดยสภาพเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ซึ่งนางวีณา เติตบุญญชาติได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าซึ่งทำขึ้นระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ กับนางวีณา เติตบุญญชาติ โดยหากกองทุนรวมเช่าลงทุนในที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 แล้ว นางวีณา เติตบุญญชาติ ตกลงและให้คำรับรองโดยให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการใช้เป็นทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากห้องชุดไปยังพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 2 ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมจากกองทุนรวมอีก

ทั้งนี้ แม้ว่านางวีณา เติตบุญญชาติ จะตกลงและให้คำรับรองแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวได้โดยมิได้จำกัดระยะเวลาก็ตาม แต่สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวนั้นเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ กับนางวีณา เติตบุญญชาติซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเพียง 3 ปี และมีเงื่อนไขให้ต่ออายุออกไปได้เป็นคราวๆ คราวละ 3 ปี ซึ่งแม้ว่าที่ประชุมเจ้าของร่วมของอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ จะมีมติอนุมัติให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวและให้สิทธิแก่นางวีณา เติตบุญญชาติในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นคราวๆ คราวละ 3 ปีก็ตาม แต่กองทุนรวมก็มีความเสี่ยงในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรีนิติ คอมเพล็กซ์ กับนางวีณา เติตบุญญชาติอาจสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ซึ่งจะส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวของกองทุนรวมสิ้นสุดลงไปด้วย และทำให้ผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่ได้รับความสะดวกในการผ่านเข้าออกระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้าและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้มาใช้บริการ จำนวนผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย และจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุดได้

ในส่วนนี้ บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัดได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันแก่กองทุนรวมว่า หากเกิดปัญหาในกรณีดังกล่าวซึ่งส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมของกองทุนรวมสิ้นสุดลง บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัดจะดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้พื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นที่มีลักษณะ สภาพและการใช้งานใกล้เคียงกับพื้นที่และทางเชื่อมเดิม โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทไม่ได้ดำเนินการจัดหาพื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นให้ผู้ให้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้

ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และ อุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งการให้คำรับรองนี้ช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แต่ก็ยังคงมีความเสี่ยงในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรินิตี้ แอพเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนข้างต้น เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน

ปัจจุบันห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้ามีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยการเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า และมีการเปิดผนังอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำการปลูกสร้างอาคารมาชิดกับอาคารศูนย์การค้าให้ทะลุถึงกันได้เพื่อประโยชน์ร่วมกันทางการค้าซึ่งลักษณะของการก่อสร้างดังกล่าว ที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระได้ให้ความเห็นว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีเหตุใดๆ 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 2567¹

ราคาปิด	1.49	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	218,186,660	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	4,619	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	6.2447	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	914,444,390	บาท

ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XM

¹ ข้อมูลการซื้อขายสุดท้ายของปีคือ วันที่ 27 ธันวาคม 2567

กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหุ้นหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละ
1.	นางวิณา เติตบุญญชาติ	46,906,197	32.03
2.	นายเอกชัย ไรจน์รัตน์ไพฑูรย์	4,229,900	2.89
3.	นายณรงค์ศักดิ์ ไม้ตรีพจน์	4,130,200	2.82
4.	นายวิชัย สมุทรักษ์	4,000,150	2.73
5.	นายพิชญ์ สมุทรักษ์	4,000,000	2.73
6.	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชีรานนท์	3,260,870	2.23
7.	มูลนิธิพระบรมธาตุเจดีย์กาญจนาภิเษก	3,043,500	2.08
8.	DR. GUNTER BERNHARD FALTIN	2,249,500	1.54
9.	บริษัท อุตสาหกรรมอำนวยการไทย จำกัด	2,174,000	1.48
10.	นายบรรยง จุณนวัฒน์กุล	2,174,000	1.48

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหุ้นหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละ
1.	นางวิณา เติตบุญญชาติ	46,906,197	32.03

กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

ประวัติการลงทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงิน คืนจากการ ลดมูลค่า หน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียน ก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียน หลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)
1	7 ธ.ค. 55	21 ธ.ค. 55	710,000,000	10.00	7,100,000	0.10	702,900,000	9.90
2	18 ก.ย. 62	27 ก.ย. 62	1,396,892,000	9.90	8,786,040	0.06	1,388,106,760	9.84

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
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 บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่กำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วย

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระงับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล 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

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

รายชื่อกรรมการ

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. คุณจุเลี่ยน คริสโตเฟอร์ วิเวียน พูลล์ | ประธานกรรมการ |
| 2. คุณอุทัย จายาราม | กรรมการ |
| 3. คุณทอง ขอย วัน | กรรมการ |
| 4. คุณสุธีร์ โล่วโสภณกุล | กรรมการ |
| 5. คุณจุมพล สายมาลา | กรรมการผู้จัดการ |
| 6. คุณศิริะ อินทรกำแหงชัย | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| 1. คุณจุมพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณศุภกร ตุลยธัญ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 3. คุณต่อ อินทวิวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ |
| 4. คุณแบรนดา ชู | ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1. คุณเกรียงศักดิ์ มูลแก้ว

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม – ส่วนบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

1. คุณศุภกร ตุลยธัญ
2. คุณวีระยุทธ หิไลยะเมียร
3. คุณเต็มเดือน พัฒจันจน
4. คุณภัทราภรณ์ วงศ์ทวีปกิจ

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย 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 (รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ)
 - 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/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

- 7) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 8) จัดให้มีข้อมูลกึ่งระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ 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 ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากที่ยกกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 10) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
- 11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอน สิทธิการเช่า ขาย ส่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย

วัตถุประสงค์ 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) จัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 18) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 19) จัดให้ได้ว่าซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 20) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้ง ถอดถอน 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) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 30) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. 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/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ / หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าวพร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

- 37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 38) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และ มาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปีของกองทุนรวมและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงาน ดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 39) ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”
- 40) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- 41) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่กองทุนรวมถือหลักทรัพย์ อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 42) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือ แก้ไขวิธีการจัดการ”
- 43) ยกเลิกกองทุนรวมตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”
- 44) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นและแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
- 45) ได้รับคำตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ
- 46) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว
ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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

เว็บไซต์ www.ttbbank.com

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- 2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

- 3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้าอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
- 5) ดำเนินการตรวจสอบข้อหาทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้
 - (1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองข้อหาทรัพย์สินจากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- 6) บันทึกสภาพข้อหาทรัพย์สินที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพข้อหาทรัพย์สินนั้น
- 7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าข้อหาทรัพย์สินของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าข้อหาทรัพย์สินหรือสิทธิการเข้าข้อหาทรัพย์สินใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าข้อหาทรัพย์สินหรือมูลค่าสิทธิการเข้าข้อหาทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายข้อหาทรัพย์สินหรือสิทธิการเข้าข้อหาทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับข้อหาทรัพย์สินของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- 11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- 12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อหาทรัพย์สิน ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในข้อหาทรัพย์สินนั้น หนังสือกรรมกรรมประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับข้อหาทรัพย์สิน ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากข้อหาทรัพย์สิน และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเข้าข้อหาทรัพย์สิน ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเข้าในข้อหาทรัพย์สินนั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเข้าข้อหาทรัพย์สิน ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเข้าข้อหาทรัพย์สินดังกล่าว เช่น

สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริหารจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

- 13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. 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 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้
- 19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่นๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 - (2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

- (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ งดเว้นการกระทำตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
- (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมมติทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 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 ประมาทเลินเล่อหรือไม่กระทำตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ด้วย
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสหวิชาชีพ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุผลคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏ

จากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที

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

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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

เว็บไซต์ www.ttbank.com

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้

ผู้สอบบัญชี

นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109
นางขวัญใจ เกียรติกังวาลกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875
นางสาวสาวินี สะวานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7092
นางพรทิพย์ เลิศทนต์ศักดิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7633
นายประสิทธิ์พร เกษามา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910
นายสาริต เกียรติกังวาลกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760
นางสาวบุญเพ็ญ ลิขิตวารินทร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8668
นางสาวจุฑามาศ ไกรกิตติวุฒิ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9356

บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 17 ห้องเลขที่ 1704-1705 ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ซอยนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2294 8504 โทรสาร 0-2294 2345

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทร. 0-2009-9999

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

41/285 ถนนนวลจันทร์ แขวงคลองกุ่ม

แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

โทร. 0-2363-7680-2 โทรสาร 0-2363-4329

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

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

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 และมีได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้าประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ
3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง (3) มิได้จัดทำสัญญาค้าประกันรายได้และมีได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้าประกันรายได้ (4) มิได้เปิดเผยข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนให้ถูกต้อง

โดยบริษัทจัดการได้อินยอมรับการเปรียบเทียบตามที่คณะกรรมการเปรียบเทียบพิจารณาตามการประชุมเปรียบเทียบครั้งที่ 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

ผู้ลงทุนสามารถศึกษานโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจัดการ ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.principal.th

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 และของกลุ่มพริ้นซิเพิล ไฟแนนเชียล และกลุ่มซีไอเอ็มบี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทุนรวม กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ www.principal.th

รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

- ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น -

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

- ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ -

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่างๆ ในรอบปีปฏิทิน ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.principal.th

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 914,861,605 บาท มีหนี้สินรวม 417,215 บาท มีสินทรัพย์สุทธิ 914,444,390 บาท มีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 6.2447 บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 11,321,967 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 11,300,000 บาท รายได้ดอกเบี้ย 21,967 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากผลการดำเนินงานจำนวน 36,599,485 บาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 30,100,000 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อนำรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นดังกล่าวปรับปรุงออกจากจำนวนกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 แล้ว กองทุนรวมจะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 6,499,485 บาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมจำนวน 473,662,370 ล้านบาท

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้กระจายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	914,444,390 บาท
จำนวนหน่วย	146,434,000 หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	6.2447 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุน การกู้ยืมเงิน และการก่อภาระผูกพัน ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท) ^{*1}	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด	896,500,000	98.04
เงินฝากธนาคาร	18,330,941	2.01
อื่น ๆ		
สินทรัพย์อื่น	30,664	0.00
หนี้สินอื่น	(417,215)	(0.05)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	914,444,390	100.00

หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งนี้ เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัท		
เงินทุนเป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัก หรือ ผู้ค้ำประกัน	18,330,941	2.01
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้		
(Investment Grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	896,500,000	98.04

หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้า/ ผู้รับรอง/ ผู้หลักหลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตั๋ว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{*1}
เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด	-	-	N/A	1,384,378,885	896,500,000
เงินฝากธนาคาร	ธนาคาร ทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	-	-	N/A	18,330,941	18,343,417

หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1.935.52	0.2172
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	186.76	0.0210
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	536.46	0.0602
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	154.05	0.0173
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	5.54	0.0006
ค่าสอบบัญชี	502.53	0.0564
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - รายปี	104.90	0.0118
ค่าประเมินทรัพย์สิน	201.47	0.0226
ค่าเบี้ยประกันภัย	333.90	0.0375
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.0539
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	36.54	0.0041
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	327.90	0.0368

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน	ร้อยละของ
(Fund's Direct Expenses)	หน่วย : พันบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	13.61	0.0015
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	4,819.18	0.5409

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากดอกเบี้ยตราสารหนี้ ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้อ 14 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงในงบฐานะการเงินในราคายุติธรรม รวมทั้งสิ้น 896.50 ล้านบาท (ราคาทุน 1,384.38 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 97.99 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่อการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องใช้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจ การสอบถาม และการประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ของผู้ประเมินโดยตรวจสอบจากข้อมูลสาธารณะ การทดสอบการคำนวณในแบบจำลองทางการเงิน รวมถึงการสอบถามสมมติฐาน และตัวแปรอื่นๆ ที่ผู้ประเมินใช้ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่า เป็นต้น โดยเปรียบเทียบสมมติฐานดังกล่าวกับข้อมูลจากสัญญาเช่า และข้อมูลการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลอ้างอิงที่ใช้ในการกำหนดอัตราคิดลด การเปรียบเทียบอัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate) ของกองทุนฯ กับกองทุนอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ข้าพเจ้ายังได้สอบถามความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทุนฯ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยไม่ให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



นายประสิทธิ์พร เกษามา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910

บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ 2568

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 1,384,378,885 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 1,384,378,885 บาท)	5, 14	896,500,000	866,400,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	18,330,941	11,817,706
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	7	-	700,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		8,188	8,210
เงินค้ำประกัน		10,000	10,000
สินทรัพย์อื่น		12,476	25,797
รวมสินทรัพย์		914,861,605	878,961,713
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10	389,696	1,092,525
หนี้สินอื่น		27,519	24,283
รวมหนี้สิน		417,215	1,116,808
สินทรัพย์สุทธิ		914,444,390	877,844,905
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1	1,388,106,760	1,388,106,760
ขาดทุนสะสม	8	(473,662,370)	(510,261,855)
สินทรัพย์สุทธิ		914,444,390	877,844,905
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		6.2447	5.9948
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

หน่วย : บาท

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	2567			2566		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน							
1) ที่ดิน	2 งาน 94.60 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีลม	5,930.00 ตารางเมตร						
3) ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิต ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์							
ของตรินิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์	675.89 ตารางเมตร	690,386,085	497,700,000	55.52	690,386,085	486,000,000	56.09
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชย์กรรม							
1) ที่ดิน	2 งาน 1.00 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของอาคารตรีทิพย์ 2	5,286.81 ตารางเมตร						
3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์							
ของตรินิตี้มอลล์ 3 คอมเพล็กซ์	979.86 ตารางเมตร	693,992,800	398,800,000	44.48	693,992,800	380,400,000	43.91
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,384,378,885	896,500,000	100.00	1,384,378,885	866,400,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	10	11,300,000	7,400,000
รายได้ดอกเบี้ย		21,967	15,788
รวมรายได้		11,321,967	7,415,788
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9, 10	1,935,519	1,895,797
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9	186,761	183,169
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9	536,465	535,490
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		502,530	480,120
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		154,053	403,935
ค่าบริการส่วนกลาง	10	480,000	480,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		1,027,154	2,463,356
รวมค่าใช้จ่าย		4,822,482	6,441,867
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		6,499,485	973,921
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 14	30,100,000	5,400,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		30,100,000	5,400,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		36,599,485	6,373,921

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	6,499,485	973,921
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	30,100,000	5,400,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	36,599,485	6,373,921
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	36,599,485	6,373,921
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	877,844,905	871,470,984
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	914,444,390	877,844,905
		หน่วย : หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท)		
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000	146,434,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	36,599,485	6,373,921
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน - ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	700,000	(700,000)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22	(897)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	13,321	41,353
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(702,829)	(172,431)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,236	12,654
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(30,100,000)	(5,400,000)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	6,513,235	154,600
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	6,513,235	154,600
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	11,817,706	11,663,106
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	18,330,941	11,817,706

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

- 1.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้ ("กองทุนฯ") จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ กองทุนดำเนินการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้จัดการกองทุน และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน ปัจจุบันมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 1,388.11 ล้านบาท (แบ่งเป็น 71 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท และ 75.43 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท) กองทุนฯ ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้จัดตั้งเป็นกองทุนฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554

กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีนางวิภา เติบบุญญาชาติ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 32.03

2. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน
- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี
- 2.3 งบการเงินสำหรับปีบัญชีภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินสำหรับปีบัญชีภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้
- 2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ”
- ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ
- รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว ยกเว้นในช่วงระยะเวลาก่อนการประเมินค่าครั้งแรกจะใช้ราคาซื้อขายครั้งแรก ทั้งนี้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้นำและไม่ติดภาระค่าประกัน

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับรับรู้เมื่อกองทุนฯ มีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทุนฯ รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับประมาณการโดยใช้วิธีการอย่างง่ายตั้งสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

4.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเกิดขึ้นเป็นประจำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

4.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

4.8 การจัดประเภทและวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนฯ ต้องรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

4.9 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา (40)(4)(ก) แห่งประมวลรัษฎากร (ดอกเบี้ยและส่วนลด) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด สรุปได้ดังนี้

5.1 ในปี 2554 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
 - ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีส้ม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 หน่วยที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตรินิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

5.2 ในปี 2566 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 694 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชยกรรม
 - ที่ดิน 2 งาน 1.00 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,286.81 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารตริณีดี 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุดที่มีเนื้อที่รวม 979.86 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริณีดีมอลล์ 3 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระคือบริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 - 11 และอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 8 ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 10 ตุลาคม 2567 (วันที่ประเมิน 11 สิงหาคม 2567) และวันที่ 22 ธันวาคม 2566 (วันที่ประเมิน 11 สิงหาคม 2566) ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (หมายเหตุ 14)

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	2567	2566
โรงแรม โกลว์ ตริณีดี	400,700,000	389,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริณีดี สีลม)	97,000,000	97,000,000
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	271,000,000	261,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริณีดี 2, Villa Market และ อาคารตริณีดี 3)	127,800,000	119,400,000
รวม	896,500,000	866,400,000

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีใหม่ สรุปได้ ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	900 - 2,662	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อห้องต่อคืน (บาท)	1,100 - 2,027	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	40,000 - 49,613	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10, 11	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	8	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)*	0 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

* อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารกองทุนฯ และผู้ประเมินอิสระเห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเหมาะสมแล้ว เนื่องจากสมมติฐานดังกล่าวอ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่จริงในปัจจุบันรวมกับการพัฒนาพื้นที่ของกองทุนฯ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 30.10 ล้านบาท และจำนวน 5.40 ล้านบาท ตามลำดับ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	2567		2566	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)
<u>เงินฝากกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	18,330,941	0.15	11,817,706	0.15
รวม	18,330,941		11,817,706	

7. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับคงเหลือเป็นลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งจำนวน (ปี 2567 : ไม่มี)

8. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	(510,261,855)	(516,635,776)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	6,499,485	973,921
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	30,100,000	5,400,000
ยอดคงเหลือปลายปี	(473,662,370)	(510,261,855)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

9. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุน มีบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน และมีธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินและบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ ได้รับคำตอบแทน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ

10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด		บริษัทจัดการกองทุน	
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด		ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	
นิติบุคคลอาคารชุดตริโนตี้ คอมเพล็กซ์		และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	
รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้		มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,935,519	1,895,797	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	11,300,000	7,400,000	ตามที่ระบุในสัญญา
นิติบุคคลอาคารชุดตริโนตี้ คอมเพล็กซ์			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	171,585	165,169

11. ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ภายในหนึ่งปี จำนวน 4 ล้านบาท

12. ภาระผูกพัน

12.1 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน

12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีภาระรับผิดชอบค่าใช้จ่ายบางส่วนสำหรับแผนการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวน 1.20 ล้านบาท และ 0.90 ล้านบาท ตามลำดับ (วงเงินไม่เกินจำนวน 2.10 ล้านบาท ของประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3.20 ล้านบาท) ซึ่งอยู่ในระหว่างการปรับปรุง

13. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

14. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

● มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เช่น

สินทรัพย์ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ เป็นต้น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

- กองทุนฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทุนฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน
- ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนฯ จะพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ตามการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม
- มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค่าเช่าค้างรับตามสัญญาดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	896,500,000	896,500,000
รวม	-	-	896,500,000	896,500,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	866,400,000	866,400,000
รวม	-	-	866,400,000	866,400,000

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	866,400,000	861,000,000
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	30,100,000	5,400,000
ยอดคงเหลือปลายปี	896,500,000	866,400,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินได้กำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่พาณิชยกรรมกำหนดอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) อยู่ที่อัตราร้อยละ 8 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และศูนย์การค้า และกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 ซึ่งพิจารณาจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on risk free rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on risk premium)
- สิทธิการเช่าห้องชุดกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 11 ซึ่งพิจารณาจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on risk free rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on risk premium)

และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วยประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นต้น โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2567	2566
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(61,500,000)	(61,400,000)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	68,500,000	67,600,000
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(45,700,000)	(46,000,000)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 1	58,300,000	59,000,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

• ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

- **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน สัญญา ทำให้เรียกเก็บเงินค่าเช่าไม่ได้ ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนฯ

อย่างไรก็ดี กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของลูกหนี้ด้วย เนื่องจากมีลูกหนี้หลักเพียงรายเดียว โดยผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ดังกล่าว

- **ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

- **ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ และการจัดหาลูกค้าเพื่อให้เข้ามาเช่า รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกัน ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน

- **การบริหารความเสี่ยง**

กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า ผลประกอบการธุรกิจ โรงแรม การแข่งขัน และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เป็นต้น

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา



ป.ก.ปทก. 24/2971

8 มกราคม 2568

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิล จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 นั้น

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

(มณีวรรณ อิงควิธาน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3

ตารางสรุป Cash Flow การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงพยาบาลสุราษฎร์ธานี (กรมสิทธิมนุษยชน)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

รายไตรมาสการดำเนินงาน											
	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
	1,100	1,100	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801	1,855	1,910	1,968	2,027
	65.0%	65.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%
	27,141,400	27,141,400	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
	2,714,140	2,714,140	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
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อสิ้นปี (บาท/ห้อง/ปี)	814,242	814,242	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
	30,669,782	30,669,782	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
	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05
	1,000	1,000	1,000	1,100	1,100	1,100	1,210	1,210	1,210	1,331	1,331
	60.0%	60.0%	60.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อสิ้นปี (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,678,760	2,678,760	2,678,760	4,665,507	4,665,507	4,665,507	5,132,058	5,132,058	5,132,058	5,645,263	5,645,263
	33,348,542	33,348,542	50,720,936	54,148,948	55,633,452	60,912,274	63,066,228	64,804,253	70,691,910	73,171,911	75,197,711
- ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองท้องถิ่น	4,071,210	4,071,210	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
	1,085,656	1,085,656	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
	407,121	407,121	637,728	656,860	676,566	746,639	769,038	792,109	870,264	896,371	923,263
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ											
- ค่าบริหารจัดการ	4,001,825	4,001,825	6,086,512	6,269,108	6,457,181	6,650,896	6,850,423	7,055,936	7,267,614	7,485,642	7,710,212
	1,000,456	1,000,456	1,521,628	1,624,468	1,669,004	1,827,368	1,891,987	1,944,128	2,120,757	2,195,157	2,255,931
	666,971	666,971	1,014,419	1,082,979	1,112,669	1,218,245	1,261,325	1,296,085	1,413,838	1,463,438	1,503,954
	2,000,913	2,000,913	3,043,256	3,248,937	3,338,007	3,654,736	3,783,974	3,888,255	4,241,515	4,390,315	4,511,863
	666,971	666,971	1,014,419	1,082,979	1,112,669	1,218,245	1,261,325	1,296,085	1,413,838	1,463,438	1,503,954
- เงินสำรองจ่ายไว้เป็นประกันล่วงหน้า	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527
	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	14,534,937	14,534,937	22,029,664	22,919,370	23,569,741	25,407,366	26,193,028	26,939,790	28,984,978	29,882,215	30,737,650
	18,813,605	18,813,605	28,691,272	31,229,579	32,063,711	35,504,909	36,873,200	37,864,463	41,706,932	43,289,696	44,460,060
คำชี้แจงรวม											
รายได้จากการดำเนินงาน	18,813,605	18,813,605	28,691,272	31,229,579	32,063,711	35,504,909	36,873,200	37,864,463	41,706,932	555,750,755	
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อสิ้นปีที่ 10											
อัตราผลตอบแทน											
กระแสเงินสดสุทธิ											
อัตราคิดลด											
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ											
คิดเป็น											

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

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