

Annual Report
รายงานประจำปี
2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ
TRINITY FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2558 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีผลประกอบการขาดทุน โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 736.73 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 5.0311 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 95.96 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 151.36 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 55.40 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น 663.00 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จำนวน 718.40 ล้านบาท โดยกองทุนรวมไม่มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2558

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม SCB Economic Intelligence Center (อีไอซี) ได้สรุปภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2558 ว่า เศรษฐกิจไทยปี 2558 ได้ฟื้นตัวอย่างช้าๆ โดยมีการเติบโตที่ร้อยละ 2.8 ในปี 2558 ปรับตัวดีขึ้น จากปี 2557 ที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมืองและขยายตัวเพียงร้อยละ 0.9 โดยในปี 2558 ภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายงบประมาณของภาครัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจฟื้นตัวได้ค่อนข้างช้าเนื่องจากการส่งออกที่ยังชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจโลกซึ่งทำให้ภาคเอกชนส่วนใหญ่ชะลอการลงทุน และกำลังซื้อของภาคครัวเรือนที่ลดลงจากราคาสินค้าเกษตรตกต่ำรวมถึงภาวะภัยแล้ง

ภาครัฐเร่งกระตุ้นเศรษฐกิจโดยมีมาตรการระยะสั้นที่เน้นช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้ปานกลางและผู้ประกอบการ SMEs เช่น การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย การให้สินเชื่อผ่านกองทุนหมู่บ้าน การเร่งลงทุนโครงการขนาดเล็กของภาครัฐ การปรับลดภาษีและโครงการสินเชื่อดอกเบี้ย

ทำให้ผู้ประกอบการ SMEs เป็นต้น มาตรการส่งเสริมการใช้จ่าย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ และการลดหย่อนภาษีเงินได้จากการซื้อสินค้าและบริการไม่เกิน 15,000 บาท ในช่วงปลายปี เป็นต้น และมาตรการระยะกลางถึงระยะยาวซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไป เช่น การส่งเสริมการลงทุนในรูปแบบคลัสเตอร์และการกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ในการลงทุน เป็นต้น

การส่งออกในปี 2558 ลดลงต่อเนื่องเป็นปีที่สอง มูลค่าการส่งออกของไทยในรูปดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 5.8 ในปี 2558 ต่อเนื่องจากปี 2557 ที่ลดลงร้อยละ 0.4 โดยเงินบาทที่อ่อนค่าลงร้อยละ 10 ไม่ได้ช่วยการส่งออกมากนัก สาเหตุสำคัญที่ทำให้มูลค่าการส่งออกลดลงเกิดจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ลดลงจากร้อยละ 50 กดดันให้ราคาสินค้าส่งออกที่เชื่อมโยงกับน้ำมันดิบอย่างน้ำมันสำเร็จรูป เคมีภัณฑ์และพลาสติก รวมถึงยางพารา ซึ่งมีสัดส่วนจากร้อยละ 18 ของการส่งออกทั้งหมดของไทยลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้การส่งออกของไทยยังได้รับแรงกดดันจากการชะลอตัวของภาคอุตสาหกรรมของจีน และการย้ายฐานการผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ออกจากประเทศไทยอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ความต้องการสินค้าไทยจากกลุ่มประเทศ CLMV อันประกอบด้วย กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ และเวียดนาม ยังคงเติบโตได้ดี

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2559 SCB Economic Intelligence Center (อีไอซี) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.5 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างช้าๆ ต่อไปเนื่องจากการส่งออกยังได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ซึ่งเป็นความเสี่ยงหลักต่อทั้งเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก และภาคครัวเรือนที่มีกำลังซื้อจำกัดจากภาระหนี้ในระดับสูงรวมถึงรายได้จากภาคเกษตรที่ตกต่ำ ดังนั้นการเติบโตของเศรษฐกิจไทยจึงขึ้นอยู่กับแรงกระตุ้นจากภาครัฐให้เกิดการลงทุนในประเทศของภาคเอกชนผ่านมาตรการต่างๆ เช่น มาตรการด้านภาษี มาตรการเร่งรัดโครงการความร่วมมือภาครัฐ-ภาคเอกชน (PPP) ในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และการเพิ่มแรงจูงใจในการลงทุนผ่านสิทธิประโยชน์จาก BOI เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐหลายโครงการมีความชัดเจนมากขึ้น โดยโครงการโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งอีกจำนวน 20 โครงการ วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นราว 1.8 ล้านล้านบาท ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีในช่วงปลายปี 2558 ซึ่งการเร่งรัดการลงทุนในโครงการดังกล่าวจะทำให้การเบิกจ่ายงบประมาณเป็นไปตามเป้าหมายมากขึ้น ขณะเดียวกันก็จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคเอกชน และเป็นส่วนสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจไทยในปี 2559 ต่อไป

การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐฯ การลดค่าเงินหยวน และการดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางการเงินในญี่ปุ่นและยูโรโซนเป็นปัจจัยภายนอกประเทศที่ต้องให้ความสำคัญในปี 2559 ธนาคารกลางสหรัฐฯ ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งแรกในเดือนธันวาคมปี 2558 และมีแนวโน้มที่จะปรับขึ้นต่อไปในปี 2559 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการจ้างงาน ในทางกลับกันเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทำให้ธนาคารกลางจีนมีแนวโน้มที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยและปรับลดค่าเงินหยวนลง เช่นเดียวกันกับธนาคารกลางญี่ปุ่นและยูโรโซนที่จำเป็นต้องเข้าซื้อสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ความแตกต่างของนโยบายการเงินในเศรษฐกิจหลักของโลกดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความผันผวนของราคาสินทรัพย์ทางการเงินและการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนระหว่างประเทศได้ ทั้งนี้ อีไอซีคาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะคงอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.5 ตลอดปี 2559 และเงินบาทจะอ่อนค่าลงสู่ระดับ 37 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ ณ สิ้นปี

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นรายละ 100 บาททุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายละ 100 บาทเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นรายละ 100 บาทต่อไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์

ข้อมูลกองทุนรวม	2
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	4
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2558	14
ปัจจัยความเสี่ยง	19
ข้อพิพาททางกฎหมาย	34
ข้อมูลสำคัญอื่น	34
การเปลี่ยนบริษัทจัดการของกองทุนรวม	35
การเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	36

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	38
โครงสร้างการจัดการ	43
การกำกับดูแลกิจการ	63

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	67
--------------------------	----

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
- เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 1

การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Trinity Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TNPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 8 มีนาคม 2554
จำนวนเงินทุน	1,449,696,600 บาท
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม

ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) โรงแรมและศูนย์การค้า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

การลงทุนครั้งแรก

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนรวมได้ลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

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

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก

- 1) ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 94^{6/10} ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโกลว์ ตริไนตี้ สีลม จากบริษัท ตริไนตี้ 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 ตริไนตี้ สีลม
 - ที่ตั้ง เลขที่150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 - ข้อมูลทั่วไป อาคารโกลว์ ตริไนตี้ สีลม (Glow Trinity Silom) ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 1 งาน 96^{4/10} ตารางวา เป็นอาคารสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 78 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน (Connecting Room)) รายละเอียดดังนี้

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

อาคารโกลว์ ตริโนตี้ สีลม เปิดดำเนินการกิจการโรงแรมที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ออกให้โดยกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2556 โดยอาคารโกลว์ ตริโนตี้ สีลม ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าและธุรกิจ (Central Business District) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารโกลว์ ตริโนตี้ สีลม มีทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ โดยอาคารตั้งอยู่ห่างจากถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทรไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร โดยผ่านซอยสาทร 8 (ซอยพิพัฒน์) และห่างจากถนนสีลมไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ อาคารสำนักงานขนาดใหญ่สำหรับธุรกิจ อาทิ อาคารคิวเฮาส์สาทร อาคารสารคดีห้าเวร อาคารเอ็มไพร์ สเตจ ห้าเวร อาคารสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารยูโอบี และ

ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า อาทิ สี่ลมคอมเพล็กซ์ และสถานทูตต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ สถานทูตเบลเยียม สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตฝรั่งเศส นอกจากนั้นบริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบายใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรี ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสี่ลม ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด มีระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารโครงการ ในช่วงต้นปี 2552 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น ปัจจุบันอาคารโกลว์ตริไนตี้ สี่ลม มีห้องพักทั้งสิ้น จำนวน 83 ห้อง (104 ญาญแจ)

- | | | |
|------|--------------|--|
| 2.2) | ชื่อ | พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) |
| | ที่ตั้ง | พื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสี่ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |
| | ข้อมูลทั่วไป | พื้นที่บางส่วนของอาคารโกลว์ ตริไนตี้ สี่ลม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโกลว์ ตริไนตี้ สี่ลม มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร ปัจจุบันแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับร้านค้าประมาณ 128.00 ตารางเมตร และร้านอาหารประมาณ 244.05 ตารางเมตร โดยมีจำนวนร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 2 ร้าน |
| 2.3) | ชื่อ | อาคารศูนย์การค้า |
| | ที่ตั้ง | เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สี่ลม 5) ถนนสี่ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |
| | ข้อมูลทั่วไป | ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า ตั้งอยู่บนห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) และ 425/129 (ชั้น 1) ซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสี่ลม (สาทร) อำเภอ บางรัก กรุงเทพ ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคาร |

วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด

สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า ในปัจจุบันมีรูปแบบการหาประโยชน์โดยเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกัน และเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตริทิพย์ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วันที่ 29 สิงหาคม 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่างๆ เพื่อเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

- ที่ดิน, อาคารตริทิพย์ 2 รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากนางวิณา เชิดบุญชาติ
- สิทธิการเช่าในห้องชุด จำนวน 5 ห้อง (พื้นที่มอลล์ 3) อาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 1 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารตริทิพย์ 2 จากนางวิณา เชิดบุญชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง
12746	527	2389	0-1-0	ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ

12747	528	2390	0-1-1	ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ
-------	-----	------	-------	---

2) สิ่งปลูกสร้าง

2.1) ชื่อ อาคารตรีทิพย์ 2

ที่ตั้ง เลขที่ 22 - 24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

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

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

อาคารตรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) และการพาณิชย์ ที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่ชั้น 2 - ชั้น 7 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคต เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 มีความพร้อมในการขอรับใบอนุญาตโรงแรมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และพื้นที่ชั้นใต้ดินและชั้น 1 บางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ประกอบด้วย 70 ร้านค้า แบ่งเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต 1 ร้าน (Villa Market) และร้านค้ารายย่อยจำนวน 69 ร้าน

2.2) ชื่อ พื้นที่มอลล์ 3

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

ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตริณี คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมพื้นที่ประมาณ 979.86 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

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

พื้นที่มอลล์ 3 ตั้งอยู่ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตริณี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมี ลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)

รายการ อสังหาริมทรัพย์	การลงทุนครั้งแรก		การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
	อาคารโกลว์ ตริณี สีลม	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคารตริณีพิ 2	อาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสูง 6 ชั้น (ประกอบธุรกิจ โรงแรม และพื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจ ในชื่ออาคารโกลว์ ตริณี สีลม และ โกลว์ ตริณี สีลม	ห้องชุดรวม 2 ห้อง (พื้นที่เช่า ประกอบธุรกิจ ธุรกิจ ในชื่อ มอลล์ 1)	อาคารสูง 7 ชั้น (ประกอบธุรกิจ เชอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ และการ พาณิชย์ ในชื่อ อาคารตริณีพิ 2)	ห้องชุดรวม 5 ห้อง ใน อาคารชุดตริณี คอม เพล็กซ์ (พื้นที่เช่า ประกอบธุรกิจ ในชื่อ มอลล์ 3)

รายการ อสังหาริมทรัพย์	การลงทุนครั้งแรก		การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
	อาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีสลม	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคารตริทิพย์ 2	อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
	อาเขต)			
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 150 ซอย พัฒนา 2 ถนนสี ลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เลขที่ 425 ซอย สิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ	เลขที่ 22-24 ซอย พัฒนา ถนนสีลม แขวง สีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	ห้องชุด เลขที่ 425, 425/1 - 4, อาคารตริ นิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยสิริ จุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด		บริษัท ซี. ไอ. ที. แอฟไพร์ซ จำกัด	
มูลค่าทรัพย์สิน จากการประเมิน	661,000,000 บาท		440,160,000 บาท	222,790,000 บาท
วันที่ประเมิน/สอบ ทานมูลค่า	28 สิงหาคม 2558		2 มีนาคม 2558	
ระยะเวลาการ ประเมินมูลค่า	เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีกำหนดเวลา			ระยะเวลา 28.50 ปี
วิธีการประเมิน มูลค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก

อาคารโกลว์ ตริณี สีลม

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท ตริณี แอท สีลม จำกัด ทำสัญญาเช่าอาคารโกลว์ ตริณี สีลม ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

อาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท สีลมхолล์ จำกัด ทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของศูนย์การค้า รวมทั้งให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยจะทำการปรับค่าเช่าขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และจะปรับค่าเช่าขึ้นอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าล่าสุดทุก ๆ 2 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

การประกันรายได้จากทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก

บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ได้ตกลงและรับรองว่ากองทุนรวมจะมีรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์โดยนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตริณี สีลมและผู้เช่าอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม โดยประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวม ดังนี้

ปีที่ 1 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 65,700,000 บาท

ปีที่ 2 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 66,700,000 บาท

ปีที่ 3 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 67,100,000 บาท

ปีที่ 4 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 67,100,000 บาท (ในกรณีที่กองทุนรวมได้พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบ 3 ปี แรก)

ทั้งนี้ การประกันรายได้ดังกล่าว บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด จะรับประกันในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวคือ บริษัท ตริณี แอส สีสม จำกัด และบริษัท สีสมอลล์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันและหลักประกันรายได้ซึ่งตกลงที่จะจัดให้มีการวางหลักประกันรายได้เป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย

ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

อาคารตริทิพย์ 2

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท ตริณี แอส สีสม จำกัด ทำสัญญาเช่าอาคารตริทิพย์ 2 รวมถึงส่วนควบและงานระบบ (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

อาคารชุดตริณี คอมเพล็กซ์ (พื้นที่มอลล์ 3)

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ทำสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 และชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน ของอาคารตริทิพย์ 2 ซึ่งใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงให้ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ทำสัญญาเช่าส่วนควบและงานระบบของพื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติต่างๆของผู้เช่าแล้ว และมีความเห็นว่าผู้เช่ามีประสบการณ์และความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นอย่างดี อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่า บริษัท ตริณี แอส สีสม จำกัด และ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง ดูแลภาพลักษณ์ทั้งภายในและภายนอก หรือเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย เหมาะสมกับการใช้งาน และให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างสม่ำเสมอ

การประกันรายได้จากทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ได้ตกลงและรับรองว่ากองทุนรวมจะมีรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกหาประโยชน์โดยนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าอาคารตริณี 2 และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยประกันรายได้ของกองทุนรวม ดังนี้

- ปีที่ 1 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 63,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 1-12)
- ปีที่ 2 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 65,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 13-24)
- ปีที่ 3 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 66,600,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 25-36)
- ปีที่ 4 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 69,930,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 37-48 ในกรณีที่กองทุนรวมได้พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบ 36 เดือนแรก)

ทั้งนี้ การรับประกันรายได้จาก บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด จะรับประกันรายได้ในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวคือ บริษัท ตริณี แอท สील จำกัด และบริษัท สीलฮอลล์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันและหลักประกันรายได้ซึ่งตกลงที่จะจัดให้มีการวางหลักประกันรายได้เป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัท ตริณี แอท สील จำกัด

เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

บริษัท สीलฮอลล์ จำกัด

เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม

บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด

เลขที่ 425/15 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2558

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้บริษัท ดีทีแซท (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการศึกษาด้านการตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนได้ลงทุนไว้ ซึ่งผลการศึกษาโดยสรุปมีดังนี้

สภาวะการตลาดของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ภาคโรงแรมของกรุงเทพมหานครแสดงให้เห็นว่ามีการเติบโตอย่างช้าๆ ซึ่งเป็นผลมาจากเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศและการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มากเป็นปรากฏการณ์สูงถึง 29.88 ล้านในปี 2558 เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 20.44 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มจาก 32.54 ล้านคนเป็น 34.02 ล้านคนในปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.96 เป็นร้อยละ 13.04 เมื่อเทียบกับปีต่อไป อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเป็นกุญแจหลักในการขับเคลื่อนการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจประเทศไทย

การเพิ่มจำนวนของโรงแรมใหม่ในกรุงเทพมหานครเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงสองสามปีที่ผ่านมา ตัวเลขห้องพักจำนวน 1,606 ห้องจากโรงแรมเปิดใหม่อีก 9 แห่ง ในปี 2558 ทำให้จำนวนห้องพักรวมในปัจจุบันคือ 75,112 ห้อง คาดการณ์กันว่าในระหว่างปี 2559 - 2560 จะมีการสร้างโรงแรมใหม่และห้องพักจะมีเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 5,669 ห้อง และยังมีอีก 515 ห้องที่ยังไม่มีกำหนดวันเปิดบริการที่แน่นอน ทั้งหมดนี้ทำให้ตลาดห้องพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นเป็น 81,296 ห้อง

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพมหานครเริ่มขยับตัวเพิ่มขึ้นทีละนิดเนื่องจากนักท่องเที่ยวเริ่มมั่นใจ และเดินทางกลับมาอันเป็นผลจากเสถียรภาพทางการเมืองในปี 2557 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งหมดในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 76.33 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.83 จากปีก่อนหน้านี้ คาดว่า อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมทุกระดับจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80.26 ภายในสิ้นปี 2559 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 87.84 ภายในสิ้นปี 2561

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักรายวัน (ADR) ของโรงแรมทุกระดับของปี 2558 อยู่ที่ 3,287 บาทซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากผลของการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของทุกระดับเพิ่มขึ้นเป็น 2,509 ต่อคืนหรือเป็นร้อยละ 17.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี เพื่อว่าอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักรายวัน (ADR) ของโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพมหานครจะสูงขึ้นต่อเนื่องไปในอีกสองสามปีข้างหน้า ระดับของอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักจะเพิ่มสูงขึ้นถึง 3,334 บาทต่อคืนในปี 2559 หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ประเมินการไว้ว่า อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักรายวันจะสูงขึ้นถึง 3,481 บาทต่อคืนในปี 2561

การเติบโตของอัตราเฉลี่ยการเข้าพักที่คาดว่าจะเป็นตัวขับเคลื่อนรายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) สำหรับหลายโรงแรมให้เพิ่มขึ้น คาดว่ารายได้ของราคาต่อห้องพักของโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี 2559 จะเพิ่มสูงขึ้นเป็น 2,676 บาทต่อคืน หรือสูงขึ้นถึงร้อยละ 6.66 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี และคาดว่าราคาจะขยับสูงไปได้ถึง 3,481 บาทต่อคืนเมื่อสิ้นปี 2561

อัตราผลตอบแทนของโรงแรมระดับหรูและระดับชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 8-10 ในปี 2558 จากร้อยละ 7-9 ในปี 2557 ในขณะที่โรงแรมระดับกลางและระดับประหยัดเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7-9 จากเดิมร้อยละ 6-8

กล่าวโดยทั่วไป ตลาดของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานครจะมีสถานะที่ดีในการเติบโตต่อไป ขึ้นอยู่กับสภาพการพัฒนารเมืองในประเทศและตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเดินทางเข้ามาในระยะสั้น

สถานะการตลาดของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร มีสัญญาณบ่งชี้เริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2558 จำนวนห้องใหม่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในปี 2558 มีเพิ่มขึ้นอีก 292 ห้อง จำนวนห้องของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ณ สิ้นปี

2558 มีรวมทั้งสิ้น 16,095 ห้องซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.80 เมื่อเทียบกับปีต่อไป ในปี 2561 จะมีห้องเพิ่มขึ้นในธุรกิจนี้อีก 832 ห้อง คาดว่าจำนวนห้องของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมีเพิ่มขึ้นเป็น 16,927 ห้อง

จากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมามีความมั่นใจที่จะมาเที่ยว บวกกับจำนวนพนักงานต่างชาติที่มาทำงานในบริษัทต่าง ๆ และสภาวะของการเมืองที่ลงตัวมากขึ้น ทำให้อัตราเฉลี่ยการเข้าพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 82.8 ในปี 2558 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8.4 จากปีก่อนหน้า คาดการณ์ว่า อัตราเฉลี่ยการเข้าพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 84.9 ในสิ้นปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปี 2558 ถึงปี 2561 ยังคาดอีกว่าอัตราเฉลี่ยการเข้าพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 88.6 อีกด้วย ประมาณการใช้พื้นที่ของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะเพิ่มขึ้นจาก 13,327 ตารางเมตรในปี 2558 เป็น 15,005 ตารางเมตรในปี 2561

ผลตอบแทนการเช่าพื้นที่สำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ A ในกรุงเทพมหานครอยู่ในระดับคงที่ในช่วงปี 2556-2558 คือร้อยละ 6-8 ต่อปี ขณะที่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ B เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6-7 ต่อปี ในปี 2558

ภาพรวมทั่วไปของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์คาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราการเข้าพักและอัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก การเช่าห้องพักในระยะยาวจะยังคงที่ จำนวนพนักงานต่างชาติที่ทำงานในบริษัทจะเดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่ การเช่าห้องพักในระยะสั้นจะได้ผลประโยชน์ดีขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน คาดว่าอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะสูงขึ้นเล็กน้อย ธุรกิจนี้มีการแข่งขันสูงขึ้นมากในกลุ่มโครงการที่มีอยู่แล้ว และจะยังคงแข่งขันกันต่อเนื่องไปเนื่องจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นในธุรกิจนี้ในอีก 24 เดือนข้างหน้า

สภาวะการตลาดของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยเผชิญกับการท้าทายในช่วงระหว่างครึ่งปีหลังของ 2556 ถึง ครึ่งปีแรกของ 2558 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่อ่อนลง ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมเริ่มฟื้นสภาพในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 เนื่องจากผู้บริโภคเริ่มกลับมาจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น ทำให้ความต้องการพื้นที่ในศูนย์การค้า (Shopping Malls) และพื้นที่ค้าขายแบบอื่นเริ่มโตขึ้น ดัชนีค้าปลีก (Retail Sale Index) ของไตรมาส 4 ปี 2558 โตขึ้นร้อยละ 2.59 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า

จำนวนพื้นที่ค้าปลีกรวม ในประเทศไทยในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 5,979,620 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 11.21 เมื่อเทียบกับปีต่อไป เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีก 602,979 ตารางเมตรจากพื้นที่ค้าปลีก ใหม่อีก 24 แห่งในปี 2558 หากมองภาพการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีก ในอีก 24 เดือนข้างหน้า พื้นที่ค้าปลีก ในเขตกรุงเทพมหานครจะยังคงแออัดเนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกรายใหม่ในพื้นที่ที่ถูกจำกัดด้วยจำนวนพื้นที่ค้าปลีกใหม่มีเพิ่มขึ้นน้อยมากในแต่ละปี พื้นที่รวมสำหรับการค้าปลีก อีกจำนวน 275,475 ตารางเมตรกำหนดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2561 ในทางกลับกันพื้นที่ในกลางเมืองและชานเมืองคาดว่าจะมีการเติบโตขึ้นภายในปี 2561 จะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 983,921 ตารางเมตร และคาดว่าพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด จะมีทั้งสิ้นถึง 7,239,016 ตารางเมตร

อัตราการใช้พื้นที่โดยรวมในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.6 หรือเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 0.23 จากปีก่อนหน้า อัตราเฉลี่ยการใช้พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครคาดว่าจะสูงขึ้นร้อยละ 93.92 ภายในสิ้นปี 2559 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.32 จากปี 2558 การคาดการณ์นี้มาจากความต้องการใช้พื้นที่ในเขตธุรกิจใจกลางเมืองและพื้นที่ในตัวเมือง ประมาณการไว้ว่าระดับการใช้พื้นที่จะเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 94.47 ภายในสิ้นปี 2561 และการใช้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดทั้งสิ้นจะเพิ่มขึ้นจาก 5,596,924 ตารางเมตรในปี 2558 เป็น 6,838,907 ตารางเมตร ภายในปี 2561

อัตราเฉลี่ยราคาพื้นที่ให้เช่าย่านใจกลางเมือง (downtown) โดยรวมในปี 2558 อยู่ที่เดือนละ 2,630 บาทต่อตารางเมตรซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 3.14 เมื่อเทียบกับปีต่อไป ขณะที่อัตราเฉลี่ยราคาพื้นที่ให้เช่าย่านรอบนอกเมือง (midtown) เพิ่มขึ้นเป็นเดือนละ 1,590 บาทต่อตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 1.92 เมื่อเทียบกับปีต่อไป ส่วนอัตราเฉลี่ยราคาพื้นที่ให้เช่าย่านชานเมือง (suburban) เพิ่มขึ้นเป็นเดือนละ 1,260 บาทต่อตารางเมตรหรือเป็นร้อยละ

0.8 เมื่อเทียบกับปีต่อไป คาดว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ใจกลางธุรกิจในเมืองจะเพิ่มขึ้นเป็นเดือนละ 2,646 บาทต่อตารางเมตรในปี 2559 หรือเป็นร้อยละ 0.61 เมื่อเทียบกับปีต่อไป ส่วนอัตราค่าเช่าพื้นที่ในย่านชานเมืองคาดว่าจะเพิ่มเป็นเดือนละ 1,270 บาทต่อตารางเมตรในปี 2559 ซึ่งเป็นร้อยละ 0.77 เมื่อเทียบกับปีต่อไป คาดว่าการเช่าพื้นที่ในเมืองจะลดลงเนื่องจากการแข่งขันอย่างรุนแรงระหว่างพื้นที่เดิมที่มีอยู่แล้วกับพื้นที่ห้างสรรพสินค้าใหม่ที่กำลังจะเสร็จงานก่อสร้างในบริเวณดังกล่าว และคาดว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ในเมืองจะลดลงไปอยู่ที่เดือนละ 1,582 บาทต่อตารางเมตร หรือลดลงร้อยละ 0.52 เมื่อเทียบกับปีต่อไป

อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์พื้นที่ให้เช่าค้าปลีกในย่านธุรกิจใจกลางเมืองของปี 2558 ยังคงนิ่งอยู่ที่ร้อยละ 8-10 สำหรับอัตราผลตอบแทนของพื้นที่ในย่านกลางเมืองและชานเมืองยังคงไม่เปลี่ยนแปลงคืออยู่ที่ร้อยละ 7-9 การพัฒนาพื้นที่ค้าปลีก (Retail Development) ในกรุงเทพมหานครดูเหมือนจะมีอัตราผลตอบแทนที่น่าสนใจ ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก (Retail Sector) ในกรุงเทพมหานครว่ายังน่าท้าทายอยู่อย่างมาก การแข่งขันในกลุ่มนักพัฒนา (Developers) กำลังเติบโตขึ้นพร้อมไปกับโครงการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกใหม่ๆ ที่กำลังจะก่อสร้างเสร็จ คาดว่าบรรดาศูนย์การค้าเล็ก และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่ดำเนินการโดยกลุ่มผู้พัฒนาการลงทุนที่มีชื่อเสียงยังคงมีผู้จับจ่ายซื้อของจำนวนมากไปเยือนอยู่ไม่ขาดสาย

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

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

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงได้จัดให้มีการมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัย และได้จัดให้มีการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การซักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบ ใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูล รายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจของกองทุนรวม ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผล ของกองทุนรวม

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

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

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

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

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

(ค) กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ซึ่งส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมูลค่าลดลง ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

7. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ

8. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ มอลล์ 3 ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนไปด้วย

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

ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงด้านรายได้ของกองทุนรวมอันเกิดจากปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

รายได้ของกองทุนรวมซึ่งได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมออกหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม กองทุนรวมจะเช่าทำสัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าเช่าคงที่มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของพื้นที่ดังกล่าว

ปีที่ 1	จำนวน 40,200,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 1-12)
ปีที่ 2	จำนวน 40,200,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 13-24)
ปีที่ 3	จำนวน 40,600,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 25-36)
ปีที่ 4	จำนวน 42,630,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 37-48 เฉพาะในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 36 เดือนแรก)

อาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2) รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารตรีทิพย์ 2

ปีที่ 1	23,000,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 1-12)
ปีที่ 2	25,000,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 13-24)
ปีที่ 3	26,000,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 25-36)
ปีที่ 4	27,300,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 37-48 เฉพาะในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 36 เดือนแรก)

อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานของอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2) ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัดหรือผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร และผลการดำเนินงานของพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตรี

ทิพย์ 2 ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท สีส้มออลล์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตริณีทิพย์ 2 อาจลดลงได้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ อาทิ การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นที่พึงพอใจของผู้ใช้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการและฐานะทางการเงินของผู้เช่าซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากจำนวนผู้ใช้บริการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในอนาคตอาจมีการก่อสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียงกัน กับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งส่งผลให้การให้บริการห้องพักและ/หรือศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการตริณีดีมีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลง หากเกิดกรณีดังกล่าวอาจทำให้ผู้เช่าอาคารตริณีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตริณีทิพย์ 2) ซึ่งมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพัก และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตริณีทิพย์ 2 ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมได้รับผลกระทบซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่อาจลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่

ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ว่ากรณีใด และ กองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ได้ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าทั้งสองราย หรือกรณีที่ครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าแล้ว กองทุนรวมอาจต้องเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับบุคคลภายนอกแทนผู้เช่าเดิมทั้งสองราย ในกรณีดังกล่าว สัญญาเช่าใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ดีไปกว่าสัญญาเช่าเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่าได้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าในระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม และเนื่องจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าเป็นนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับภาระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม (บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด จะต้องชำระค่าเช่าคงที่ปีที่ 1 จำนวน 23.00 ล้านบาท ปีที่ 2 จำนวน 25.00 ล้านบาท ปีที่ 3 จำนวน 26.00 ล้านบาท และในปีที่ 4 จำนวน 27.30 ล้านบาท(ในกรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่า) และ บริษัท สิลมออลส์ จำกัด จะต้องชำระค่าเช่าคงที่ปีที่ 1 จำนวน 40.20 ล้านบาท ปีที่ 2 จำนวน 40.20 ล้านบาท ปีที่ 3 จำนวน 40.60 ล้านบาท และในปีที่ 4 จำนวน 42.63 ล้านบาท(ในกรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่า)) กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี ในช่วงระยะเวลา 3 ปี หรือ 4 ปีหากมีการต่ออายุสัญญาเช่า บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าและผู้รับประกันรายได้และได้วางหลักประกันเพิ่มเติมโดยการนำหนังสือค้ำประกันจากธนาคารมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว ซึ่งในปีที่ 1 มีวงเงินค้ำประกันรายได้เป็นจำนวน 63,200,000 บาท ในปีที่ 2 จำนวน 65,200,000 บาท ในปีที่ 3 จำนวน 66,600,000 บาท และในปีที่ 4 จำนวน 69,930,000 บาท (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) อย่างไรก็ดี ยังมีความเสี่ยงกรณีที่หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีอันสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุไม่ว่าด้วยเหตุใดๆก็ตาม บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ไม่สามารถจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่มาทดแทนหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและความสามารถในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อตกลงการรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่า และการรับประกันรายได้ของผู้เช่า โดยบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ไว้แล้วตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 1

5. ความเสี่ยงจากรายได้ของกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันรายได้

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้ที่บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ให้ไว้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและอาจส่งผลกระทบต่อค่าจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจากรายได้ค่าเช่าหลักของกองทุนรวมซึ่งมาจากการให้เช่าอาคารตริณี 2 (ชั้น 2-7 ไม่รวมพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตริณี 2) โดยบริษัท ตริณี แอส

ลม จำกัด เป็นผู้เช่าและจากการให้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตริณี 2 ซึ่งมีบริษัท สีส้มออลล์ จำกัด เป็นผู้เช่าซึ่ง บริษัท ตริณีดี แอท สีส้ม จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารตริณี 2 (ชั้น 2-7 ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตริณี 2) จะดำเนินการจัดหาผู้บริหารเพื่อบริหารอาคารตริณี 2 โดยจะว่าจ้างบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคารตริณี 2 ทำให้เชื่อได้ว่าจากความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจของผู้บริหารคาดว่าจะสามารถช่วยสร้างรายได้ให้แก่อาคารตริณี 2 ได้เป็นอย่างดี อีกทั้งอาคารตริณี 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางทางการค้า ธุรกิจ และการเงินที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ ทำให้เชื่อได้ว่าแม้สิ้นสุดระยะเวลาของการรับประกันดังกล่าวแล้ว บริษัท ตริณีดี แอท สีส้ม จำกัด และ บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทุนรวมยังคงสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและสร้างผลการดำเนินงานได้ดีซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ามีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมได้ตามสัญญาเช่า

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับธุรกิจเซอวิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม พื้นที่พาณิชยกรรม และศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่น่าให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อาคารตริณี 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอาคารตริณี 2 และพื้นที่มอลล์ 3 รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตริณี 2 และพื้นที่มอลล์ 3 อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการ

เปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

แต่เนื่องจากอาคารทรัพย์สิน 2 เพิ่งได้ทำการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ในระหว่างปี 2554 และ 2555 ดังนั้นผลกระทบจากการซ่อมแซมใหญ่ของอาคารทรัพย์สิน 2 อาจยังไม่ส่งผลในระยะอันใกล้

7. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจได้รับเงินค่าทดแทนในจำนวนที่น้อยกว่าค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือการประกอบธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมบางประเภท กองทุนรวมไม่อาจจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงดังกล่าวได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและสถานะของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่กำหนด เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากน้ำท่วม หรือความเสียหายอันเป็นผลโดยตรงหรือโดยอ้อมมาจากหรือสืบเนื่องจากการจลาจล การก่อความไม่สงบของประชาชน การก่อการร้าย การปฏิวัติเป็นต้น) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกโดยมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 7

9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การดำเนินการของกองทุนรวมจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่นักลงทุนได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมยังขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และความสามารถของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าตามที่ได้เข้าค้ำประกันความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าว นอกจากนี้ ความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันหรือบังคับให้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาเช่า (ตามแต่กรณี) ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมด้วย ดังนั้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

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

10. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กับ บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 ในสาระสำคัญและไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่มอลล์ 3 ได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยรายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในการท่องเที่ยวและการใช้บริการสำหรับอาคารตึกรินทร์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวและการบริการ ดังนั้น หากความนิยมของนักท่องเที่ยวในการท่องเที่ยวและใช้บริการเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ และหากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงความนิยมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของผู้เช่าและต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันอาคารตึกรินทร์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีทางเข้าออกจากตัวอาคารตึกรินทร์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ได้แก่ทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตึกรินทร์ 2 และถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการห้องชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์

ในสภาพปัจจุบันผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตึกรินทร์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์เป็นทางเข้าออกหลักสู่ชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์ดังกล่าวนั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย ทั้งนี้ หากไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารตึกรินทร์ 2 จะเหลือทางเข้าออกด้านถนนสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตึกรินทร์ 2 เพียงทางเดียว และผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตึกรินทร์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวกมากนัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการ ของผู้เช่าอาคารตึกรินทร์ 2 และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ถนนส่วนบุคคลหรือทางเดินร่วมได้อย่างต่อเนื่องกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตึกรินทร์ดีคอมเพล็กซ์โดยมีค่าใช้จ่ายเดือนละประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา (กองทุนรวมได้มีข้อตกลงอนุญาตให้

ใช้ถนนและทางเดินดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดตริณีคอมเพล็กซ์อยู่แล้วสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งแรก)

นอกจากนี้ บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารตริณี 2 และพื้นที่มอลล์ 3 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตริณีคอมเพล็กซ์ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินหรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริณี 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริณี 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกสามารถเข้าออกผ่านทางซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ใช้บริการหรือผู้มาติดต่อดังกล่าวสามารถใช้ทางเข้าออกได้หรือหลังจากที่บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริณี 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้แล้ว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตริณี 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริณี 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตริณี 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่า ภายหลังที่ได้มีการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินและรายงานการประเมินค่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนจนถึงวันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตริณี 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายอาคารตริณี 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตริณี 2 คืนให้แก่บริษัทตริณี แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อขายทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ได้ เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้พื้นที่ทางเชื่อมระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า กับ อาคารตริณี 2 และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน ปัจจุบันผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตริณี 2 (ชั้น 1 และชั้นใต้ดิน) สามารถเข้าออกโดยผ่านทางเชื่อมที่อยู่ระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า (ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129) ซึ่งพื้นที่บริเวณทางเชื่อมดังกล่าวโดยสภาพเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดตริณี คอมเพล็กซ์ ซึ่งนางวิณา เชิดบุญญาชาติได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากนิติบุคคลอาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าซึ่งทำขึ้นระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติ โดยหากกองทุนรวมเช่าลงทุนในที่ดินและอาคารตริณี 2 แล้ว นางวิณา เชิดบุญญาชาติ ตกลงและให้คำรับรองโดยให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตริณี 2 ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการใช้เป็นทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากห้องชุดไปยังพื้นที่ของอาคารตริณี 2 ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตริณี 2 โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้จายใดๆ เพิ่มเติมจากกองทุนรวมอีก ทั้งนี้ แม้ว่านางวิณา เชิดบุญญาชาติจะตกลงและให้คำรับรองแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวได้โดยมิได้จำกัดระยะเวลาก็ตาม แต่สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวนั้นเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเพียง 3 ปี และมีเงื่อนไขให้ต่ออายุออกไปได้เป็นคราวๆ คราวละ 3 ปี ซึ่งแม้ว่าที่ประชุมเจ้าของร่วมของอาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ จะมีมติอนุมัติให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวและให้สิทธิแก่นางวิณา เชิดบุญญาชาติในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นคราวๆ คราวละ 3 ปีก็ตาม แต่กองทุนรวมก็มีความเสี่ยงในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติอาจสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ซึ่งจะส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวของกองทุนรวมสิ้นสุดลงไปด้วย และทำให้ผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตริณี 2 ไม่ได้รับความสะดวกในการผ่านเข้าออกระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้าและอาคารตริณี 2 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้มาใช้บริการ จำนวนผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย และจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุดได้

ในส่วนนี้ บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัดได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันแก่กองทุนรวมว่า หากเกิดปัญหาในกรณีดังกล่าวซึ่งส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมของกองทุนรวมสิ้นสุดลง บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัดจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตริณี 2 สามารถใช้พื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นที่มีลักษณะ สภาพและการทำงานใกล้เคียงกับพื้นที่และทางเชื่อมเดิม โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว และหากกองทุนรวมยังคง

เห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทไม่ได้ดำเนินการจัดหาพื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นให้ผู้ให้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจ อาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งการให้คำรับรองนี้ช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แต่ก็ยังคงมีความเสี่ยงในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรีนิติ แอทเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนข้างต้น เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน

ปัจจุบันห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้ามีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยการเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า และมีการเปิดผนังอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำการปลูกสร้างอาคารมาชิดกับอาคารศูนย์การค้าให้ทะลุถึงกันได้เพื่อประโยชน์ร่วมกันทางการค้าซึ่งลักษณะของการก่อสร้างดังกล่าว ที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระได้ให้ความเห็นว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีเหตุใดๆ ที่จะทำให้อาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการจัดทำรูปแบบอาคารให้เป็นผนังทึบได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมจำเป็นต้องมีการสร้างผนังปิดทึบขึ้นกองทุนรวมก็จะสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคารและการจัดหาประโยชน์ในอาคารมากนักเนื่องจากอาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนมีทางเข้า-ออกอยู่บริเวณด้านหน้าซึ่งติดกับถนนภายในโครงการ ผู้เช่าหรือลูกค้าที่เข้ามาติดต่อในอาคารศูนย์การค้ายังมีความสะดวกอยู่เช่นเดิม

ข้อพิพาททางกฎหมาย

สรุปความเป็นมา

กองทุนรวมมีข้อพิพาททางกฎหมายและการฟ้องคดีกับบริษัท ตริณี แอท สील จำกัด และบริษัท สील ออลล์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ผู้เช่าเดิม”) รวมทั้ง บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ค้าประกันรายได้ เนื่องจาก ผู้เช่าเดิมได้ผิดนัดชำระค่าเช่า และผู้รับประกันรายได้รวมทั้งธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันได้ปฏิเสธชำระหนี้ให้กับกองทุนทั้งในส่วนการลงทุนครั้งแรกและส่วนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกองทุนรวมได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน ส่วนการลงทุนครั้งแรก และส่วนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อผู้เช่าทรัพย์สินทั้งสองราย เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2558 วันที่ 21 ตุลาคม 2558 และวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ตามลำดับ ซึ่งการเลิกสัญญามีผลตามกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถนำทรัพย์สินของกองทุนรวมมาแสวงหาประโยชน์ต่อไปได้ ต่อมาได้มีการฟ้องคดีต่อศาล นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าเดิมได้ฟ้องกองทุนเป็นคดีต่อศาลเช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียด ณ รอบระยะเวลาปี 2558 ดังนี้

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ผู้เช่าเดิมได้ยื่นฟ้องกองทุนรวมเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ คดีหมายเลขดำที่ พ.1806/2558 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้กองทุนรวมระงับการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และให้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เช่าโรงแรมและผู้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมอ้างว่าได้ออกไปเพื่อกองทุนรวม อาทิ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่จอดรถเพื่อขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยมีจำนวนทุนทรัพย์ 48,888,618.82 บาท โดยกองทุนรวมได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องคดีดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงานกฎหมาย สยาม ซิตี้ จำกัด เป็นทนายในคดีและได้ยื่นคำให้การพร้อมเอกสารแนบต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้เพื่อประกอบการพิจารณาคดี เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 บริษัทจัดการได้มอบหมายที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ. 2091/2558 เพื่อเรียกให้ธนาคารชำระหนี้ ตามหนังสือค้ำประกัน สำหรับส่วนการลงทุนครั้งแรก ที่ออกโดยธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้ง 3 ฉบับ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 และวันที่ 3 มิถุนายน 2558 โดยมีจำนวนทุนทรัพย์ 52,467,809.49 บาท

ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

การเปลี่ยนบริษัทจัดการของกองทุนรวม



ที่ PFRD 094/2558

วันที่ 1 กันยายน 2558

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงชื่อและที่ตั้งสำนักงานบริษัทจัดการ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด เลขที่ INV/PF.010/2558 ลงวันวันที่ 22 มกราคม 2558 เรื่อง แจ้งการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

อ้างถึง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 ซึ่งมีผลให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บริษัทจัดการจึงขอแจ้งการเปลี่ยนแปลงชื่อและที่ตั้งสำนักงาน ดังนี้

เดิม	ใหม่
ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด	ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ที่อยู่ : 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 15 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	ที่อยู่ : 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2686-9500	โทรศัพท์ : 0-2686-9500
โทรสาร : 0-2657-3167	โทรสาร : 0-2657-3167

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใดๆ จะไม่มีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนและบริการใดๆ หรือลูกค้าที่ลงทุนกับบริษัทจัดการ หากท่านต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อศูนย์บริการข้อมูลหมายเลขโทรศัพท์ 0-2686-9595 โดยการเปลี่ยนแปลงมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2558 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กวีมหา)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

โทร : 0-2018-3445, 3446

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.cimb-principal.com

CIMB-Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330
Telephone 0 2686 6500 Facsimile 0 2657 3167 www.cimb-principal.com

การเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม



ที่ INV/PF. 010/2558

วันที่ 22 มกราคม 2558

เรื่อง แจ้งการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (TNPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือ บลจ. 876/2557 เรื่อง แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2557

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ("กองทุนรวม") ได้มีการแจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตามหนังสือที่อ้างถึงนั้น

โดย ณ วันที่ 22 มกราคม 2558 บริษัทจัดการได้ดำเนินการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว มีผลให้กองทุนรวมเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนี้

เดิม	ใหม่
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงสวนลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0-2626-7502, 0-2626-7509-10 โทรสาร : 0-2626-7543, 0-2657-3390	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ : 0-2299-1111 โทรสาร : 0-2299-1278

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงมีผลตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธัญญามาต ตรีสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการ

รายงานธุรกิจกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน

โทร : 02 352-4044, 4049

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด
FINANSA ASSET MANAGEMENT LIMITED

48/21, 48/24 อาคารจิวไอทาวเวอร์ ชั้น 12 เอ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : +66 (0) 2352 4000 โทรสาร : +66 (0) 2352 4099 www.finansa-asset.com
48/21, 48/24 TISCO TOWER, FLOOR 12A, NORTH SATHORN RD., SILOM, BANGRAK, BANGKOK 10500 TEL : +66 (0) 2352 4000 FAX : +66 (0) 2352 4099 www.finansa-asset.com

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,449,696,600 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	9.90 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	146,434,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	การเสนอขายครั้งแรก เท่ากับ 10.00 บาท การเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่ากับ 9.20 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,449,696,600 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558	หน่วยละ 4.84 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558	708,740,560 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558	3,388 บาทต่อวัน
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558	หน่วยละ 5.0311 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558	736,732,591.54 บาท

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2558 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XM

กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	ดร.วีณา เชิดบุญญชาติ	32,010,637	21.86
2.	บริษัท ตริโนตี้ แอสเซท จำกัด	14,300,000	9.77
3.	น.ส.อมรรัตน์ สุทธิกากุล	5,516,000	3.77
4.	นายเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	4,718,000	3.22
5.	น.ส.จันทร์เพ็ญ ชีวานนท์	3,260,870	2.23
6.	มูลนิธิพระบรมธาตุเจดีย์กาญจนาภิเษก	3,043,500	2.08
7.	นายบรรยง จุณวัฒน์กุล	2,174,000	1.48
8.	บริษัท อุตสาหกรรมอำนวยการไทย จำกัด	2,174,000	1.48
9.	มูลนิธิ อุบลรัตน์	2,000,000	1.37
10.	นางปราณี เจริญโชค	1,974,200	1.35

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	ดร.วีณา เชิดบุญญชาติ	32,010,637	21.86
2.	บริษัท ตริโนตี้ แอสเซท จำกัด	14,300,000	9.77

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือ
การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
	ไม่มี		

ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุด ทะเบียนพัก การโอน หน่วย	วันที่เฉลี่ย เงินคืนจาก การลด มูลค่าหน่วย ลงทุน	เงินทุนจดทะเบียน ก่อนลดมูลค่าหน่วย ลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียน หลังลดมูลค่าหน่วย ลงทุน	
			เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จด ทะเบียน (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

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
24 ก.พ. - 30 มี.ย. 2554	31 ส.ค. 2554	15 ก.ย. 2554	0.2650
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	30 พ.ย. 2554	16 ธ.ค. 2554	0.1890
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	29 ก.พ. 2555	15 มี.ค. 2555	0.1890
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	31 พ.ค. 2555	15 มิ.ย. 2555	0.1870
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	3-ก.ย.-55	14-ก.ย.-55	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.-57	12-มิ.ย.-57	0.1885
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	10-ก.ย.-57	24-ก.ย.-57	0.1875
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	27-ม.ค.-58	10-ก.พ.-58	0.1350

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 รายการอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดเพิ่มเติม

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167
เว็บไซต์ <http://www.cimb-principal.co.th>

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด หนึ่งในบริษัทเครือข่าย ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ประเทศไทย ถือหุ้น 99.99% โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ประเทศมาเลเซีย เกิดจากความร่วมมือของสองสถาบันการเงินชั้นนำทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก ได้แก่

กลุ่มซีไอเอ็มบี ประเทศมาเลเซีย ถือหุ้น 60%

กลุ่มพริ้นซิเพิล ไฟแนนซ์เชียล ถือหุ้น 40%

ดังนั้น จึงทำให้เรามีความพร้อมในการให้บริการการบริหารสินทรัพย์ด้วยมาตรฐานระดับโลก ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้งกลุ่มซีไอเอ็มบีและกลุ่มพริ้นซิเพิลไฟแนนซ์เชียล

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล ประเทศไทย เป็นบริษัทจัดการที่มีความพร้อมที่จะให้บริการครอบคลุมแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทั้งบุคคลทั่วไป ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธุรกิจขนาดใหญ่ องค์กรภาคเอกชน รวมถึงองค์กรภาครัฐภายใต้ความแข็งแกร่งด้านเครือข่ายการลงทุนที่เชื่อมโยงการลงทุนในทุกภูมิภาคทั่วโลก ทำให้เรามีความได้เปรียบในด้านข้อมูลการลงทุน ด้วยระบบการบริหารจัดการลงทุนที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ผ่านกระบวนการคัดสรรหลักทรัพย์คุณภาพ โดยคัดสรรทั้งเชิงคุณภาพ (Qualitative) เชิงปริมาณ (Quantitative) การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของแต่ละบริษัท (Fundamental analysis) และมีการวาง

กรอบวินัยการลงทุนอย่างเคร่งครัด ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้เราสามารถที่จะพัฒนานวัตกรรมการลงทุน และการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้หลักการและแนวคิด TRUST เราจึงให้ความสำคัญอันที่จะทำให้นักลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ด้วยการลงทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

หลักการและแนวคิด

T	Think	= คิดบวกเพื่อหาทางแก้ปัญหา และมุ่งมั่นที่จะแก้ปัญหา
R	Respect	= เคารพความคิดผู้อื่นอย่างซื่อสัตย์
U	Unleash	= ไม่หยุดที่จะเรียนรู้และพัฒนาตนเอง
S	Show	= แสดงถึงความกล้าหาญและความคิดริเริ่มและตอบสนองอย่างรวดเร็ว
T	Teamwork	= ทำงานกันเป็นทีมเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

รายชื่อกรรมการ

1. คุณเอฟเฟนดี ชาฮูต ฮามิด	ประธานกรรมการบริษัท
2. คุณเปโดร เอสเตอบัน บอร์ดดา	กรรมการบริษัท
3. คุณเร็กซ์ ปัก ควน อว หย่ง	กรรมการบริษัท
4. คุณอเลฮานโดร เอลเรย์ส เอทีกกอริ โรดรีเกซ	กรรมการบริษัท
5. คุณอดิศร เสริมชัยวงศ์	กรรมการบริษัท
6. คุณจุมพล สายมาลา	กรรมการบริษัท
7. คุณวิไลพร ลิ่วเกษมสานต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา	กรรมการอิสระ

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|---------------------|---|
| 1. คุณจุฬพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณโช ชู ชูณ | ประธานเจ้าหน้าที่สายวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา
2. คุณวิน พรหมแพทย์
3. คุณสุมาลี ขวัญเมือง

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวมรายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ / หรือเลิกโครงการ
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใด 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/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด
- 7) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 8) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
- 9) จัดส่งแจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากที่ยกกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 10) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
 - 11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอได้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อเช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย 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) จัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 17) จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 18) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 19) จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 20) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 21) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม 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 ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 29) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 30) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 31) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 32) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ / หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- 34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน 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 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 38) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวมและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 39) ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”
- 40) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- 41) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่กองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

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

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุน จะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัท จัดการ

- (3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การ ดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด) หรือกรณีอื่น ใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์ อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ ครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือ หน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือ หน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้ง จากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมี ผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการ ตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการ ลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วย

ลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริหารจัดการกองทุนรวมอื่นใดมาทำหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริหารจัดการได้
ทำการบอกกล่าว บริษัทยุติการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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

เว็บไซต์ www.tmbbank.com

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริหารจัดการ
- 2) ดูแลให้บริหารจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ก่อให้เกิดกับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริหารจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริหารจัดการโดยทันที
- 3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริหารจัดการกระทำการ หรือองกรณ์กระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้านั้น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริหารจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

- 5) ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- 6) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- 11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- 12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

- 13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ 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 ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 - (2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น
 - (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ งดเว้นการกระทำตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
 - (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 20) ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และ นำเข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
 - 21) จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
 - 22) มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - 23) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
 - 24) รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำ ภายใต้อำนาจ หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจาก ความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงาน เจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของ ผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้อำนาจ หรือตามโครงการ จัดการกองทุนรวม
 - 25) ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของ กองทุนรวมเข้าตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้ หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแล

ผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใดๆ แก่บริหารจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่บริหารจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- 26) รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริหารจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริหารจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริหารจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกเลิกสัญญาให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริหารจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริหารจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริหารจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริหารจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริหารจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่

ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุขาดคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็น อย่างอื่น

- (6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถ บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุน รวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแล ผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะ จัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่ง ของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอน ทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอัน สมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการ ยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลประโยชน์ยัง ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่โดย ผู้ดูแลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วัน สิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสาร หลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือ สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลาย เป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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

เว็บไซต์ www.tmbbank.com

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรรมกรรมประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ผู้สอบบัญชี

นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร	ทะเบียนเลขที่ 4917 หรือ
นายเทอดทอง เทพมังกร	ทะเบียนเลขที่ 3787 หรือ
นางสาวชมภูณัฐ แซ่แต้	ทะเบียนเลขที่ 8382 หรือ
นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล	ทะเบียนเลขที่ 9429

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 0-2645-0080 โทรสาร 0-2645-0020

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้มีหนังสือ ที่ กต.ผด.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 มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมีได้ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)

2. ระหว่างวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่บริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมีได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ

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

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

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อสังคม

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

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด นอกเหนือจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้กำหนดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและฝ่ายบริหารความเสี่ยง ที่สายการรายงานและกำกับดูแลที่แยกออกจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และของกลุ่มบริษัท ซีไอเอ็มบี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทุนรวม กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ซีไอเอ็มบี-พินิจเฟิล จำกัด	บริษัทจัดการกองทุนรวม	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทุนรวม

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดย
กองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อ
ผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่

<http://www.cimb-principal.co.th>

รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

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

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่างๆ ในรอบปีปฏิทิน ได้จาก web site ของบริษัทจัดการ (www.cimb-principal.com)

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	736,732,591.54 บาท
จำนวนหน่วย	146,434,000 หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	5.0311 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งนี้ เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัท		
เงินทุนเป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	18,389,404.30	2.50
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	- ไม่มี -	- ไม่มี -

สัดส่วนเงินลงทุนขั้นสูง (upper limit) ที่บริษัทจัดการคาดว่าจะลงทุนในตราสารกลุ่ม (ง)15% NAV		
หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้า/ ผู้รับรอง/ ผู้หลักหลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตั๋ว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{*1}
เงินฝาก ธนาคาร	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	N/A	18,320,823.41	18,332,958.18
เงินฝาก ธนาคาร	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	N/A	56,134.84	56,446.12
หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว						

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,124.76	0.23
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	301.91	0.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	586.17	0.04
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	949.62	0.07
ค่าประเมินทรัพย์สิน	270.96	0.02
ค่าสอบบัญชี	230.00	0.02
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ-รายปี	98.08	0.01
ค่าประกันภัย	123.99	0.01
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	520.00	0.04
ค่าโฆษณา	229.60	0.02
ค่าจัดพิมพ์/จัดส่งรายงานถึงผู้ถือหน่วย	322.21	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	376.41	0.03
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด**	7,133.71	0.53

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
มูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ข้าพเจ้าได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากการปฏิบัติงานตรวจสอบ ตามมาตรฐานการสอบบัญชี อย่างไรก็ตามเนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องไว้ในวรรคก่อนในการไม่แสดงความเห็น ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวได้

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

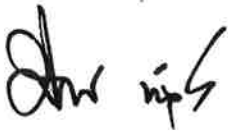
ข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบให้ได้หลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 720 ล้านบาท ที่แสดงเป็นเงินลงทุนในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องจากกองทุนมีข้อพิพาทกับผู้เช่าและผู้เช่ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่กองทุน เป็นเหตุให้ข้าพเจ้าไม่สามารถเข้าสังเกตการณ์ตรวจนับทรัพย์สินที่ให้เช่า และกองทุนไม่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าวข้างต้นได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงได้ทำการประเมินเงินลงทุนดังกล่าวข้างต้นภายใต้ข้อจำกัดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่ยอมรับเกี่ยวกับเงินลงทุนดังกล่าวได้ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่สามารถสรุปได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงเงินลงทุนดังกล่าวหรือไม่เพียงใด

การไม่แสดงความเห็น

เนื่องจากเรื่องที่กำลังกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็น ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 13 ซึ่งอธิบายถึง (1) การผิคนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยกองทุนได้บอกเลิกสัญญาเช่า และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นตามสัญญาเช่า (2) การปฏิเสธการจ่ายเงินตามภาระค่าประกันของธนาคาร และ (3) ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลของคดีที่กองทุนถูกฟ้องร้องโดยผู้เช่า ปัจจัยดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุน ทั้งนี้ การเสนอรายงานของข้าพเจ้าโดยการไม่แสดงความเห็นต่อการเงินมิได้เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้



(นายประวิทย์ วิจารณ์ธนานุตร์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4917

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 29 เมษายน 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หมายเหตุ	บาท	
		2558	2557
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 1,384,378,885.25 บาท			
ในปี 2558 และ 1,400,326,058.37 บาท ในปี 2557)	3, 5, 8, 9	720,000,000.00	1,398,947,173.12
เงินฝากธนาคาร	6, 9	18,376,958.25	1,446,704.72
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	3, 9	-	60,469,470.00
ลูกหนี้			
จากคอกเบี้ย	9	12,446.05	55,266.57
จากการรับประกันรายได้	3, 9	-	13,023,010.15
สินทรัพย์อื่น	3, 9	363,623.11	1,373,771.06
รวมสินทรัพย์		738,753,027.41	1,475,315,395.62
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	2,019,553.87	404,320.69
หนี้สินอื่น		882.00	8,195.93
รวมหนี้สิน		2,020,435.87	412,516.62
สินทรัพย์สุทธิ		736,732,591.54	1,474,902,879.00
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		1,396,892,800.00	1,396,892,800.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม	4	(660,160,208.46)	78,010,079.00
สินทรัพย์สุทธิ		736,732,591.54	1,474,902,879.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		5.0311	10.0721
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000.0000	146,434,000.0000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	ราคาทุน (บาท)	รายได้ค่าธรรมเนียม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
ประเภทเงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคาร โกดัง ตรีนิตี้ สีส้ม ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม. ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของตรีนิตี้ มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	690,386,085.25	300,000,000.00	41.67
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตริทิพย์ 2 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม. สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตรีนิตี้ มอลล์ 3 ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	693,992,800.00	420,000,000.00	58.33
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		720,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 1,384,378,885.25 บาท)		720,000,000.00	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน/เงินทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
ประเภทเงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอ์นเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคาร โกดัง ตริโน ดี สีส้ม ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.			
ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอ์นเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของตริโน ดี มอลล์ 1 อาคารชุดตริโน ดี คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	690,386,085.25	689,000,000.00	49.25
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอ์นเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตริโน ดี 2 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.			
สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดตริโน ดี คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอ์นเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตริโน ดี มอลล์ 3 ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กทม.	693,992,800.00	694,000,000.00	49.61
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,383,000,000.00	98.86
พันธบัตร			
ธนาคารแห่งประเทศไทย			
CB15219B (ครบกำหนด 19/02/58)	8,000,000.00	7,978,578.08	0.57
CB15312A (ครบกำหนด 12/03/58)	8,000,000.00	7,968,595.04	0.57
รวมพันธบัตร		15,947,173.12	1.14
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 1,400,326,058.37 บาท)		1,398,947,173.12	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หมายเหตุ	บาท	
		2558	2557
รายได้จากการลงทุน	3		
รายได้ค่าเช่า	9	88,889,324.15	118,819,293.36
รายได้จากการรับประกันรายได้	9	1,966,292.53	13,023,010.15
รายได้ดอกเบี้ย	9	55,325.50	506,440.84
รายได้อื่น	9	5,046,960.88	1,249,943.85
รวมรายได้		95,957,903.06	133,598,688.20
ค่าใช้จ่าย	3		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7, 9	3,124,763.89	3,211,989.84
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7	301,909.55	310,337.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	7	586,170.65	589,446.64
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		500,963.72	453,164.20
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	3	-	920,070.64
หนี้สงสัยจะสูญ	9	144,226,640.53	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		2,619,918.66	1,066,642.95
รวมค่าใช้จ่าย		151,360,367.00	6,551,651.44
รายได้(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ		(55,402,463.94)	127,047,036.76
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		766.48	144.42
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	(663,000,000.00)	1,007,200.00
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		(662,999,233.52)	1,007,344.42
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(718,401,697.46)	128,054,381.18

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	บาท	
	2558	2557
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้(ขาดทุน)สุทธิจากการลงทุน	(55,402,463.94)	127,047,036.76
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	766.48	144.42
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(663,000,000.00)	1,007,200.00
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(718,401,697.46)	128,054,381.18
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุน (หมายเหตุ 3 และ 10)	(19,768,590.00)	(83,028,078.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(738,170,287.46)	45,026,303.18
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,474,902,879.00	1,429,876,575.82
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	736,732,591.54	1,474,902,879.00
	หน่วย	
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน</u>		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	บาท	
	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(718,401,697.46)	128,054,381.18
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
หนี้สงสัยจะสูญ	144,226,640.53	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	920,070.64
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(194,400,787.84)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	15,978,014.56	213,055,651.60
ส่วนดามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(30,074.96)	(101,892.46)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าค้างรับ	(62,470,994.80)	(50,039,895.00)
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	42,820.52	180,218.87
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	(1,966,292.53)	(10,699,975.15)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(5,286,725.10)	(1,249,656.16)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,615,233.18	(40,709.60)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(7,313.93)	(1,661,324.39)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(766.48)	(144.42)
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	663,000,000.00	(1,007,200.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	36,698,843.53	83,008,737.27
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(19,768,590.00)	(83,028,078.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(19,768,590.00)	(83,028,078.00)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	16,930,253.53	(19,340.73)
เงินฝากธนาคารต้นปี	1,446,704.72	1,466,045.45
เงินฝากธนาคารปลายปี	18,376,958.25	1,446,704.72

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	บาท				
	2558	2557	2556	2555	2554****
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าหน่วยลงทุนเริ่มแรก	-	-	-	-	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.0721	9.7646	10.1043	11.4062	-
รายได้(ขาดทุน)จากกิจกรรมลงทุน					
รายได้(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ *	(0.3783)	0.8676	0.7775	0.7881	0.6569
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน **	(4.5277)	0.0069	(0.3569)	(1.3355)	1.2033
รายได้(ขาดทุน)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(4.9060)	0.8745	0.4206	(0.5474)	1.8602
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	-	-	-	(0.1000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 10)	(0.1350)	(0.5670)	(0.7603)	(0.6545)	(0.4540)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	5.0311	10.0721	9.7646	10.1043	11.4062
อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ					
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี(%)	(52.89)	8.84	8.54	(4.98)	13.33
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)	736.733	1,474.903	1,429.877	717.410	809.843
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	11.14	0.45	1.01	1.42	1.29
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ					
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	7.06	9.22	8.87	8.59	7.52
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) ***	-	0.07	67.08	22.21	90.77

ข้อมูลเพิ่มเติม

* คำนวณจากจำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วถัวเฉลี่ยระหว่างปี

** ข้อมูลต่อหน่วยที่รายงานอาจไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของรายการกำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นในระหว่างปีเนื่องจากช่วงเวลาของรายการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของเงินลงทุนในระหว่างปี

*** ไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

**** ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวด 2554 ไม่สามารถเปรียบเทียบกับปีอื่นๆ ได้เนื่องจาก มีรอบระยะเวลาบัญชีสั้นกว่าหนึ่งปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (“กองทุน”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ให้จัดตั้งเป็นกองทุน เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,396.89 ล้านบาท (แบ่งเป็น 71 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.90 บาท และ 75.43 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.20 บาท) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน (เดิม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2558) และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (เดิมธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ถึงวันที่ 21 มกราคม 2558)

กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

การประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีให้ใช้กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2558) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชี ที่ออกและปรับปรุงใหม่ ดังต่อไปนี้

- ก) กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2558) ซึ่งมีผลบังคับใช้ทันทีในปี 2558
- ข) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 ดังต่อไปนี้

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)

การนำเสนองบการเงิน

สินค้าคงเหลือ

งบกระแสเงินสด

นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

สัญญาก่อสร้าง

ภาษีเงินได้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สัญญาเช่า

รายได้

ผลประโยชน์ของพนักงาน

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตรา

แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ต้นทุนการกู้ยืม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า

การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

กำไรต่อหุ้น

งบการเงินระหว่างกาล

การด้อยค่าของสินทรัพย์

ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11	การร่วมกิจการ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล – กรณีที่ไม่มี เกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษี ของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบ กฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินว่า ข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่า หรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง การรายงานทาง การเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
	ข้อตกลงสัมปทานบริการ

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13
(ปรับปรุง 2557)

โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14

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

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
(ปรับปรุง 2557)

สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17
(ปรับปรุง 2557)

การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18
(ปรับปรุง 2557)

การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20

ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับ
เหมืองผิวดิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

กองทุนยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

แนวปฏิบัติทางการบัญชี

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)

การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)

สินค้าคงเหลือ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)

งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)

นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการ
ทางบัญชีและข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)

สัญญาก่อสร้าง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)

ภาษีเงินได้

<u>มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/</u>	
<u>การตีความมาตรฐานการบัญชี/</u>	
<u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน/</u>	
<u>แนวปฏิบัติทางการบัญชี</u>	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2558)	

เรื่อง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
สัญญาเช่า
รายได้
ผลประโยชน์ของพนักงาน
การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
ต้นทุนการกู้ยืม
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
กำไรต่อหุ้น
งบการเงินระหว่างกาล
การด้อยค่าของสินทรัพย์
ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
เกษตรกรรม
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
การรวมธุรกิจ
สัญญาประกันภัย
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

<u>มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/</u>	<u>เรื่อง</u>
<u>การตีความมาตรฐานการบัญชี/</u>	
<u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน/</u>	
<u>แนวปฏิบัติทางการบัญชี</u>	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	การร่วมการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งของที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2558)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอนการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรีดถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

เรื่อง

การตีความมาตรฐานการบัญชี/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

แนวปฏิบัติทางการบัญชี

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13
(ปรับปรุง 2558)

โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14
(ปรับปรุง 2558)

ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์
ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของ
รายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่
19 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง ผลประโยชน์ของ
พนักงาน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
(ปรับปรุง 2558)

สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17
(ปรับปรุง 2558)

การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18
(ปรับปรุง 2558)

การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20
(ปรับปรุง 2558)

ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับ
เหมืองฟิวดิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21

เงินที่นำส่งรัฐ

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกรวัดมูลค่าและการรับรู้รายการของพืชเพื่อการให้ผลิตผล

ฝ่ายบริหารของกองทุนได้ประเมินแล้วเห็นว่ากรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2558) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชี ฉบับดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้จัดการกองทุน

- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของหลักทรัพย์ที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้เกี่ยวกับสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้จากการรับประกันรายได้บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทจัดการได้พิจารณาค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่บริษัทจัดการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม เหตุการณ์ที่ทำให้ทราบหรือระบุได้ว่าจะมีการผิดนัดชำระหนี้ และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียครั้งแรก โดยกองทุนจะตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4. กำไรสะสมต้นปี

	บาท	
	2558	2557
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 23 ก.พ. 54)	79,388,328.39	35,369,369.63
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23 ก.พ. 54)	635.86	491.44
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23 ก.พ. 54)	(1,378,885.25)	(2,386,085.25)
กำไรสะสมต้นปี	78,010,079.00	32,983,775.82

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

1. กองทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก นางวิณา เชิดบุญญาติ ในมูลค่า จำนวนเงิน 441.00 ล้านบาทโดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของอาคารตรีทิพย์ 2 (โกลว์ สตูดิโอ) พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 422.50 ล้านบาท
 - เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตรีทิพย์ 2 เป็นจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท
2. กองทุนได้ทำสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 30 ปี ในมูลค่า จำนวนเงิน 251.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425 จำนวน 1 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 63.48 ล้านบาท กับบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 จำนวน 4 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 187.82 ล้านบาท กับบริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
3. กองทุนได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 จำนวนเงิน 1.70 ล้านบาท ดังนี้
 - ซื้อกับบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
 - ซื้อกับบริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท

- ข) ในปี 2554 กองทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ในมูลค่า จำนวนเงิน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม ของอาคาร โกลว์ ตริณีดี สีลม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 565.40 ล้านบาท
 - กรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า เป็นจำนวนเงิน 124.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 ผู้เข้าผิดสัญญาเช่า และกองทุนได้บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมด (ดูหมายเหตุ 9) ซึ่งทำให้รายได้ของกองทุนในอนาคตแตกต่างจากที่ประมาณการไว้เดิม เป็นเหตุให้ส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้กับกองทุนเพื่อประกอบธุรกิจต่อไป และกองทุนยังมีคดีฟ้องร้องกับผู้เช่า (ดูหมายเหตุ 13) ทำให้กองทุนไม่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อเข้าไปประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวได้ตามปกติ ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ใหม่นับความพยายามที่ดีที่สุด (Best Effort) โดยวิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ณ ระดับทรัพย์สิน (at Property Level) อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพิพาท ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงเห็นว่าการใช้ราคาบังคับขาย (Forced Sale Value) น่าที่จะเป็นมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด โดยคิดส่วนลดจากราคาประเมินที่คำนวณได้ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าตามวิธี	ประมาณ	มูลค่าบังคับขาย
	รายได้	การส่วนลด	
	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)
โรงแรม โกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	216,000,000.00	40	130,000,000.00
พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคาร โกลว์ ตรีนิตี้ สีลม)	230,000,000.00	25	170,000,000.00
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	198,000,000.00	35	130,000,000.00
พื้นที่พาณิชย์กรรม(อาคารตรีทิพย์ 2, Villa Market และอาคารตรีทิพย์ 3)	409,000,000.00	30	290,000,000.00
รวม	1,053,000,000.00		720,000,000.00

ข้อจำกัดในการประเมิน

ผู้จัดการกองทุนได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีข้อจำกัดดังนี้

1. ผู้จัดการกองทุนมิใช่ผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาต
2. ผู้จัดการกองทุนมิได้เข้าพื้นที่ และมิได้รับข้อมูลการประกอบการและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากข้อจำกัดจากกรณีพิพาท
3. ราคาประเมินเป็นราคาตามความเห็นของผู้จัดการกองทุน อาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือแตกต่างหากดำเนินการโดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาต ไม่ว่าจะสามารถเข้าพื้นที่และได้รับข้อมูลต่างๆ ครบถ้วนหรือไม่
4. การตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นการอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิม ปรับตามความเห็นของผู้จัดการกองทุน
 - ก. ทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก ประเมินโดย บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL Standard) ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2558
 - ข. ทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (CIT) ณ วันที่ 2 มีนาคม 2558
5. เนื่องจากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างพิพาท การประเมินมูลค่ายุติธรรมจึงทำได้ยาก ดังนั้น ผู้จัดการกองทุนจึงเห็นว่าการใช้ราคาบังคับขาย (Forced Sale Value) น่าที่จะเป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด

สมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน

การประเมินมูลค่าเป็นการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ณ ระดับอสังหาริมทรัพย์ (Property Level) ปรับปรุงด้วยประมาณการส่วนลดเป็นราคาบังคับขาย ทรัพย์สินที่ประเมินแบ่งออกเป็น 4 ส่วนตามระยะเวลาการลงทุนและประเภทของการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- (1) ทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย
 - (ก) โรงแรม โกลว์ ตรินิตี้ สีลม และ
 - (ข) พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม)
- (2) ทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประกอบด้วย
 - (ก) โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ
 - (ข) พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตรีทิพย์ 2, Villa Market และ อาคารตรีทิพย์ 3)

โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วน ดังนี้

1. โรงแรม โกลว์ ตรินิตี้ สีลม

รายการ	สมมติฐาน	รายงานประเมินเดิม SL Standard	หมายเหตุ
อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)	1,323.51	1,500	ปรับตามอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยย้อนหลัง
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00	4.00	
อัตราค่าเช่าพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	80.87	70.00	ปรับตามข้อมูลตลาดโรงแรมกลุ่ม 2 ททท.
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	2.00 แต่ไม่เกิน 88.00	3.00 แต่ไม่เกิน 75.00	อัตราเพิ่มต่อปี แต่อัตราเข้าพักรวมไม่เกินที่กำหนด
ค่าการจัดการคงที่ (ร้อยละ)	5.00	2.00	ของรายรับรวม
ค่าการจัดการแปรผัน (ร้อยละ)	10.00	6.00	ของกำไรเบื้องต้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	Discount Rate
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00	8.00	Capitalization Rate
ประมาณการส่วนลดมูลค่าบังคับขาย (ร้อยละ)	40.00	-	Forced Sale Value

2. พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตึกรินทร์ คอมเพล็กซ์ และอาคาร โกโลว์ ตึกรินทร์ สีลม)

รายการ	สมมติฐาน	รายงานประเมินเดิม SL Standard	หมายเหตุ
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	2,200.00	2,300	
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ต่อปี	12.00 ทุก 3 ปี	
อัตราการเข้าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	80.00	80.00	
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00	5.00 แต่ไม่เกิน 97.00	อัตราเพิ่มต่อปี แต่อัตราการ เข้าพื้นที่รวมไม่เกินที่ กำหนด
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร (ร้อยละ)	3.00	2.00	ของรายรับรวม ปรับเพิ่ม ร้อยละ 3.00 ต่อปี
ค่าบริการส่วนกลาง (บาท/ตรม/เดือน)	110.00	95.00	ปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.00	9.00	Discount Rate
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00	8.00	Capitalization Rate
ประมาณการส่วนลดมูลค่า บังคับขาย (ร้อยละ)	25.00	-	Forced Sale Value

3. โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

<u>รายการ</u>	<u>สมมติฐาน</u>	<u>รายงานประเมินเดิม</u>	<u>หมายเหตุ</u>
		<u>CIT</u>	
อัตราค่าเช่าห้องพัก (บาท/ตรม/เดือน)	1,350	1,388	จากรายงานเดิมเป็นอัตราค่า เช่า บาท/ห้อง/เดือน ปรับ เป็น บาท/ตรม/เดือน
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00	3.00	
อัตราค่าเช่าพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	75.00	70.00	ปรับตามข้อมูลตลาด โรงแรมกลุ่ม 2 ททท.
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ไม่เกิน ร้อยละ 88.00	5.00 ไม่เกิน 80.00	
ค่าการจัดการคงที่ (ร้อยละ)	5.00	2.00	ของรายรับรวม
		(0.25 % Basic Fee + 1.75%	
		Royalty Fee)	
ค่าการจัดการแปรผัน (ร้อยละ)	10.00	7.00	ของกำไรเบื้องต้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	Discount Rate
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00	6.00	Capitalization Rate
ประมาณการส่วนลดมูลค่า	35.00	-	Forced Sale Value
บังคับขาย (ร้อยละ)			

4. พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตรีทิพย์ 2, Villa Market และ อาคารตรีทิพย์ 3)

รายการ	สมมติฐาน	รายงานประเมินเดิม CIT	หมายเหตุ
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน) ตรีทิพย์ 2 / Villa Market / ตรีทิพย์ 3	2,200 / 2,200 / 2,200	2,100 / 2,633 / 3,000	
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ) ตรีทิพย์ 2 / Villa Market / ตรีทิพย์ 3	3.00 / 3.00 / 3.00	2.50 ทุก 2 ปี / 6.00 ทุก ปี / 10.00 ทุก 2 ปี	
อัตราการเข้าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ) ตรีทิพย์ 2 / Villa Market / ตรีทิพย์ 3	80.00 / 100.00 / 80.00	95.00 / 100.00 / 95.00	ไม่มีปรับเปลี่ยน
อัตราคิดลด (ร้อยละ) ตรีทิพย์ 2 / Villa Market / ตรีทิพย์ 3	12.00	9.00 / 9.00 / 11.50	ตรีทิพย์ 3 เป็นสิทธิการเช่า ใช้วิธีคิดรวม ระยะเวลาคำนวณ กระแสเงินสด 27 ปี เท่ากับอายุ สิทธิการเช่าที่เหลือ
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ) ตรีทิพย์ 2 / Villa Market / ตรีทิพย์ 3	9.00 / 9.00 / -	6.50 / 6.50 / -	ตรีทิพย์ 3 เป็นสิทธิการเช่า ใช้วิธีคิดรวม ระยะเวลาคำนวณ กระแสเงินสด 27 ปี เท่ากับอายุ สิทธิการเช่าที่เหลือ
ประมาณการส่วนลดมูลค่า บังคับขาย (ร้อยละ)	30.00	-	Forced Sale Value

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2558 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ ประเมินราคาทรัพย์สินดังนี้

- บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 15 กันยายน 2558 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
อาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม และห้องชุด 2 ยูนิต	28 สิงหาคม 2558	661,000,000.00

- บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2558 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
อาคารตึกที่พัก 2 และสิทธิการเช่าห้องชุด		
พาณิชยกรรม จำนวน 5 ยูนิต	2 มีนาคม 2558	662,950,000.00

ดังนั้นกองทุนได้บันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวนเงิน 663 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2557 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ ประเมินราคาทรัพย์สินดังนี้

- บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 22 กันยายน 2557 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
อาคาร โกดัง ตรีเนตตี้ สีส้ม และห้องชุด 2 ยูนิต	29 สิงหาคม 2557	689,000,000.00

- บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 มีนาคม 2557 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
อาคารตึกที่พัก 2	3 มีนาคม 2557	428,800,000.00
สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม 5 ยูนิต	3 มีนาคม 2557	265,200,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวนเงิน 1.01 ล้านบาท

6. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เงินฝากธนาคารประกอบด้วย

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	2558	2557	2558	2557
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	18,320,823.41	-	0.125	-
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	56,136.84	1,446,704.72	1.50	1.50
รวมเงินฝากธนาคาร	18,376,958.25	1,446,704.72		

7. **ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน

8. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 15.98 ล้านบาท (ปี 2557: จำนวนเงิน 91.76 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.18 (ปี 2557: ร้อยละ 6.33) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

9. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	993,438.77	-	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	5,155.90	-	ราคาตลาด
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,131,325.12	3,211,989.84	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด			
รายได้จากการรับประกันรายได้	1,966,292.53	13,023,010.15	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	14,989,302.68	-	ทั้งจำนวน
บริษัท ตรีนิษฐ์ แอท สีลม จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	38,680,797.90	61,868,837.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	3,052,086.67	716,327.22	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	73,076,868.79	-	ทั้งจำนวน
บริษัท สีลมออกดิล จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	50,208,526.25	56,950,456.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	1,994,861.18	533,597.98	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	56,160,469.06	-	ทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท	
	2558	2557
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	993,438.77	-
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	56,136.84	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	311.28	-
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	777,600.29	277,508.30
บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	69,308,454.90	38,123,352.00
สินทรัพย์อื่น	3,768,413.89	716,327.22
ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	73,076,868.79	-
บริษัท สีลมออลด์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	53,632,009.90	22,346,118.00
สินทรัพย์อื่น	2,528,459.16	533,597.98
ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	56,160,469.06	-
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด		
ลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	14,989,302.68	13,023,010.15
ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	14,989,302.68	-

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทจัดการกองทุนเริ่ม 1 กันยายน 2558
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัทจัดการกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทจัดการกองทุนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2558
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
บริษัท สีลมออลด์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด
บริษัท ตรินิตี้ คอมเพิล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

สัญญาที่สำคัญ

รายได้ค่าเช่า

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

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

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

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

- 3) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน และอาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม และระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าการดำเนินงาน โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือโรงแรมในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ อัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าคงที่

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

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผัน โดยคำนวณจากร้อยละ 80 ของรายได้จากการดำเนินงาน หักค่าเช่าคงที่ ต้นทุนจากการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคาร โกลว์ ตรินิตี้ สีลม

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอีก 1 ปี ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าเดิม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กองทุนไม่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าแปรผัน

- 4) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนได้ทำสัญญาให้เข้าห้องชุดพาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์กับบริษัท สีมอลล์ จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าการดำเนินการ ประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรมโดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ จำนวนเงิน 16,000,000.00 บาทต่อปี

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนได้ต่อสัญญาเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรมดังกล่าวอีก 1 ปี โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า เป็น จำนวนเงิน 16,800,000.00 บาทต่อปี ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่าไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และจะปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราดังกล่าวทุก 2 ปี

รายได้จากการรับประกันรายได้

- 1) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนจากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่กองทุนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายใต้สัญญาการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

- 2) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนจากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่กองทุนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

การวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำ

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

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

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

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

- ในระหว่างปี 2558 ผู้เข้าทั้ง 2 ราย และผู้ประกันรายได้ ผิดสัญญาเช่า โดยไม่จ่ายชำระหนี้ตามกำหนด ดังนั้นบริษัทจัดการจึงได้ออกหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่า และรวมถึงการบังคับหลักประกันตามสัญญาเช่าจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม กองทุนได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญจากรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ไว้ในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวนดังนี้

รายการ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	122.94
ลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	14.99
ค่าปรับจากการผิดนัดชำระหนี้ค้างรับ	6.30
รวม	144.23

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2558 และวันที่ 17 ธันวาคม 2558 มีมติโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เอเวอร์กรีน เฟลส จำกัด เป็นผู้เช่ารายใหม่ ในส่วนของอาคาร โรงแรมโกลว์ ตรินิตี้ สิลอม
2. มีมติให้แก้ไขโครงการนั้นต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดแต่เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 22.8719 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทำให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการได้

ทั้งนี้มติในการแก้ไขโครงการนั้นต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดแต่เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 22.8719 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทำให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการได้

ดังนั้นเพื่อให้การดำเนินการของกองทุนเป็นไปตามเงื่อนไขของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อไป

- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้มีหนังสือเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายกับกองทุน เป็นค่าดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรม เป็นจำนวนเงิน 10.84 ล้านบาท และค่าดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรมเพิ่มเติมคือ การใช้พื้นที่จอดรถจำนวน 12 คัน ณ อาคารตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 60 ปี เพื่อใช้สำหรับการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดใบอนุญาตโรงแรม และแบบ อ.5 เป็นจำนวนเงิน 34.56 ล้านบาท ต่อมากองทุนได้ออกหนังสือลงวันที่ 22 มิถุนายน 2558 เรื่องตอบกลับกรณีขอเบิกค่าใช้จ่าย โดยแจ้งให้ผู้เข้าดำเนินการจัดตั้งเอกสารและข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา จนถึงปัจจุบันกองทุนยังไม่ได้รับเอกสารดังกล่าว ดังนั้นกองทุนจึงยังไม่ได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในงบการเงินปี 2558

- ในระหว่างปี 2558 กองทุนได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้เช่าทั้งหมดและให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนดังนี้

ลำดับ	ผู้เช่า	ทรัพย์สินที่ให้เช่า	วันยกเลิกสัญญามีผล
1	บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด	ที่ดิน และอาคาร โกโลว์ ตรินิตี้ สีลม และระบบ สาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	13 สิงหาคม 2558
2	บริษัท สีลมออลส์ จำกัด	พื้นที่ห้องชุด พาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบ สาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของ อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์	29 ตุลาคม 2558
3	บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด	ที่ดิน และอาคาร โครงการดรีทรีทีย์ 2 พร้อม เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	21 พฤศจิกายน 2558
4	บริษัท สีลมออลส์ จำกัด	ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคาร ดรีทรีทีย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	21 พฤศจิกายน 2558

ปัจจุบันผู้เช่ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า เป็นเหตุให้กองทุนดำเนินคดีฟ้องร้อง (ดูหมายเหตุ 13)

10. การแบ่งปันส่วนทุน

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2558 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1350 บาท รวมเป็นเงิน 19.77 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1875 บาท รวมเป็นเงิน 27.46 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2557 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1885 บาท รวมเป็นเงิน 27.60 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2557 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.191 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 27.97 ล้านบาท

11. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น อีกทั้งสินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยถือตามราคาซื้อขายกันในตลาด ดังนั้น กองทุนเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยคือโอกาสที่ราคาดราสารหนี้อาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มสูงขึ้น ราคาดราสารหนี้จะลดลง และหากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาดราสารหนี้จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ยิ่งตราสารหนี้มีอายุยาวเท่าไร ราคาของตราสารหนี้นั้นก็ยิ่งมีความอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุน ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุยตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีผู้เช่าเพียงสองราย ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาด เนื่องจากในระหว่างปี 2558 กองทุนได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้เช่าทั้งหมด และอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขโครงการเพื่อกำหนดผู้เช่ารายใหม่ (ดูหมายเหตุ 9)

12. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน ในอัตราเดือนละ 40,000.00 บาท

13. คดีฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ผู้เช่าทั้ง 2 ราย และผู้ประกันรายได้ ยื่นฟ้องกองทุนโดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 48.89 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 กองทุนยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ออกหนังสือค้ำประกัน โดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 52.47 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2559 กองทุนยื่นฟ้องบริษัท ตรินิตี้ แอท สิลม จำกัด และบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ขอลงผิดสัญญา ละเมิด ขัดไล่ เรียกค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหาย ค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 122.84 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 กองทุนยื่นฟ้องบริษัท สิลมอลล์ จำกัด ขอลงผิดสัญญา ละเมิด ขัดไล่ เรียกค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 20.37 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559 กองทุนยื่นฟ้องบริษัท ตรินิตี้ แอท สิลม จำกัด บริษัท สิลมอลล์ จำกัด บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ขอลงผิดสัญญา ละเมิด ขัดไล่ เรียกค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหาย และค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 164.97 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

14. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุน เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

19 มกราคม 2559

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535



(วรรณวิภา กุลสกุล)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

TMB BANK PUBLIC COMPANY LIMITED

3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ทะเบียนเลขที่/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0107537000017 โทร. 0-2299-1111

3000 Phahon Yothin Road, Chom Phon, Chatuchak, Bangkok 10900 Reg No./TAX ID No. 0107537000017 Tel. 0-2299-1111

tmbbank.com