

Annual Report
รายงานประจำปี
2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้
TRINITY FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2559 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 949.114 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 6.4815 บาท เพิ่มขึ้นจาก 736.733 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 5.0311 บาท ในปี 2558 อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น กองทุนรวมไม่มีรายได้จากค่าเช่า เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อพิพาทกับผู้เช่าเดิมตั้งแต่ปี 2558 แต่มีรายได้จากดอกเบี้ยและรายได้อื่นๆ จำนวน 109,595.21 บาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 15.728 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 15.618 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 228.0 ล้านบาท อันเนื่องมาจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้เพิ่มขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 228.0 ล้านบาท ดังนั้น สินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จึงเท่ากับ 949.114 ล้านบาท ลดลงจาก 736.733 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการลดลงของราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกำไรทางบัญชี มิได้มีรายได้ที่เป็นเม็ดเงินที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลให้แก่ผู้หน่วยลงทุนได้

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจ จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ทั้งปี 2559 และแนวโน้มปี 2560 จัดทำโดยสำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สศช. ได้สรุปเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2559 ว่าขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ในด้านการใช้จ่ายมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวแรงขึ้นของการส่งออกสินค้า การใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนรวม ในขณะที่การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวต่อเนื่องและการส่งออกบริการชะลอตัว ในด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตร สาขาอุตสาหกรรม และสาขาการค้าส่งค้าปลีกขยายตัวแรงขึ้น ในขณะที่สาขาโรงแรมและภัตตาคารชะลอตัว

โดยเมื่อพิจารณารวมทั้งปี 2559 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2558 โดยการบริโภคภาคครัวเรือน การลงทุนภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.1, 9.9 และ 0.4 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าทางตัว อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 11.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP)

ในปี 2559 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ไทยและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ปรับตัวลดลงในช่วงร้อยละ 0.02 – 0.55 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยปรับตัวลดลงในช่วงร้อยละ 0.10 – 0.25 มีผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่แท้จริงและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริงปรับตัวลดลงร้อยละ 2.00 และ 2.23 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 0.2 เทียบกับการติดลบร้อยละ 0.9 ในปี 2558 อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 0.7 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 1.1 ในปี 2558

ในช่วงเดียวกัน เงินบาทเคลื่อนไหวในกรอบ 34.56 – 36.32 บาทต่อดอลลาร์ สรอ. ทำให้ค่าเงินบาทเฉลี่ยทั้งปี 2559 อยู่ที่ 35.29 บาท ต่อดอลลาร์ สรอ. อ่อนค่าลงจากค่าเฉลี่ยในปี 2558 ร้อยละ 2.9

ส่วนภาคอุตสาหกรรมทั้งปี 2559 การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 1.4 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 และอัตราการใช้กำลังผลิตอยู่ที่ร้อยละ 65.64

ในสาขาการค้าส่งค้าปลีกขยายตัวร้อยละ 5.0 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวเร่งขึ้นของภาคการส่งออก การฟื้นตัวของฐานรายได้ในภาคเกษตร รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปลายปี 2559 และมาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวในระยะเดียวกัน ส่วนดัชนีค้าปลีกเพิ่มขึ้นในเกือบทุกหมวด เป็นผลจากการขยายตัวของยอดขายในห้างสรรพสินค้าและร้านค้าทั่วไป การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.8 ในปี 2560 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.1 ในปี 2559 และ ในส่วนของการจ้างงาน มีผู้ว่างงานจำนวน 3.8 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 1.0

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2560 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.0 – 4.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การขยายตัวของการส่งออกซึ่งจะสนับสนุนให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น (2) การฟื้นตัวและขยายตัวเร่งขึ้นของการผลิตภาคเกษตรและฐานรายได้เกษตรกรซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน (3) การลงทุนภาครัฐยังอยู่ในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้น (4) การจัดทำงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม วงเงิน 190,000 ล้านบาท และ (5) แรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.8 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 9.4 ของ GDP อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยง

จากความผันผวนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและการเคลื่อนย้ายเงินทุนที่อาจเกิดขึ้นจากทิศทางการดำเนินนโยบายของสหรัฐฯ เงื่อนไขทางการเมืองในยุโรป การเจรจาระหว่างสหราชอาณาจักรกับสหภาพยุโรป รวมทั้งปัญหาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของจีน ความคืบหน้าในการแก้ไขปัญหากรีซ และความอ่อนแอของภาคการเงินในประเทศยุโรป

ข้อมูลจากศูนย์วิจัยด้านการตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า ในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 32,588,303 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.91 เมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 29,923,185 คน สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวรวมประมาณ 2.52 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11 จากปี 2558

ในขณะที่กรุงเทพมหานครในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 33,687,254 คน ลดลงร้อยละ 3.81 แบ่งออกเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 11,699,078 คน และ ชาวต่างชาติ 21,988,176 คน

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดการณ์สถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2560 จะยังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง และคาดว่าจะสร้างรายได้ทางการท่องเที่ยวเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ช่นเดียวกันกับสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศในปี 2560 ก็มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง และคาดว่าจะสร้างรายได้หมุนเวียนภายในประเทศ เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ข้อมูลกองทุนรวม	2
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	4
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2559	15
ปัจจัยความเสี่ยง	20
ข้อพิพาททางกฎหมาย	33
ข้อมูลสำคัญอื่น	36

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก	39
โครงสร้างการจัดการ	45
การกำกับดูแลกิจการ	65
ความรับผิดชอบต่อสังคม	65
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	65
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	66

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	69
--------------------------	----

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
- เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี
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 ซีไอเอ็มบี-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/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

การลงทุนครั้งแรก

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนรวมได้ลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

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

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก

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

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

2) สิ่งปลูกสร้าง

- 2.1) ชื่อ อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม
- ที่ตั้ง เลขที่150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลทั่วไป อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม (Glow Trinity Silom) ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 1 งาน 96^{4/10} ตารางวา เป็นอาคารสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 78 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน (Connecting Room)) รายละเอียดดังนี้

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

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

ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า อาทิ สีลมคอมเพล็กซ์ และสถานทูตต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ สถานทูตเบลเยียม สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตฝรั่งเศส นอกจากนั้นบริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบายใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรี ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งเป็นสถานที่ใกล้ที่สุด มีระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารโครงการ ในช่วงต้นปี 2552 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น ปัจจุบันอาคารโกลด์ทรินิตี้ สีลม มีห้องพักทั้งสิ้น จำนวน 83 ห้อง (104 ภูเก็ต)

- 2.2) ชื่อ พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
- ที่ตั้ง พื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลทั่วไป พื้นที่บางส่วนของอาคารโกลด์ทรินิตี้ สีลม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโกลด์ทรินิตี้ สีลม มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร ปัจจุบันแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับร้านค้าประมาณ 128.00 ตารางเมตร และร้านอาหารประมาณ 244.05 ตารางเมตร โดยมีจำนวนร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 2 ร้าน
- 2.3) ชื่อ อาคารศูนย์การค้า
- ที่ตั้ง เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า ตั้งอยู่บนห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) และ 425/129 (ชั้น 1) ซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดทรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคาร

วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด

สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า ในปัจจุบันมีรูปแบบการหาประโยชน์โดยเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกัน และเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตริทิพย์ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วันที่ 29 สิงหาคม 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่างๆ เพื่อเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

- ที่ดิน, อาคารตริทิพย์ 2 รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอรินเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง จากนางวิภา เฑียรบุญญาชาติ
- สิทธิการเช่าในห้องชุด จำนวน 5 ห้อง (พื้นที่มอลล์ 3) อาคารตรีนิดี คอมเพล็กซ์ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องจาก บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 1 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารตริทิพย์ 2 จากนางวิภา เฑียรบุญญาชาติ 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 อาคารตริทิพย์ 2

ที่ตั้ง เลขที่ 22 - 24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป อาคารตริทิพย์ 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

อาคารตริทิพย์ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) และการพาณิชย์ ที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่ชั้น 2 - ชั้น 7 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคต เมื่อบริหารจัดการเห็นว่าอาคารตริทิพย์ 2 มีความพร้อมในการขอรับใบอนุญาตโรงแรมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะ

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

- 2.2) ชื่อ พื้นที่มอลล์ 3
- ที่ตั้ง เลขที่ 425, 425/1 - 4 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม รวมพื้นที่ประมาณ 979.86 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

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

พื้นที่มอลล์ 3 ตั้งอยู่ในชั้นที่ 1 ของอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)

รายการ อสังหาริมทรัพย์	การลงทุนครั้งแรก		การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
	อาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีลม	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคารตริทิพย์ 2	อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสูง 6 ชั้น (ประกอบธุรกิจ โรงแรม และพื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจ ในชื่ออาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีลม และ โกลด์ ตรินิตี้ สีลม อาเขต)	ห้องชุดรวม 2 ห้อง (พื้นที่เช่า ประกอบธุรกิจ ธุรกิจ ในชื่อ มอลล์ 1)	อาคารสูง 7 ชั้น (ประกอบธุรกิจ เชอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ และการ พาณิชย์ ในชื่อ อาคารตริทิพย์ 2)	ห้องชุดรวม 5 ห้อง ในอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจ ในชื่อมอลล์ 3)
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 ถนนสี ลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1 - 4, อาคารตริ นิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอย สิริจุลเสวก ถนนสี ลม แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด		บริษัท ซี. ไอ. ที. แอฟไพร์ซ จำกัด	
มูลค่าทรัพย์สินจาก การประเมิน	642,000,000 บาท		531,500,000 บาท	
วันที่ประเมิน/สอบ ทานมูลค่า	26 สิงหาคม 2559		1 มีนาคม 2559	
ระยะเวลาการ ประเมินมูลค่า	เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีกำหนดเวลา			ระยะเวลา 28 ปี
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก

อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด ทำสัญญาเช่าอาคารโกลว์ ตรินิตี้ 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 สีลมฮอลล์ 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 ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ตกลงและรับรองว่ากองทุนรวมจะมีรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์โดยนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีส้มและผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชย์กรรม 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 (ในกรณีที่กองทุนรวมได้พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 3 ปี แรก)

ทั้งนี้ การประกันรายได้ดังกล่าว บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด จะรับประกันในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวคือ บริษัท ตรินิตี้ แอท สีส้ม จำกัด และบริษัท สีส้มฮอลล์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันและหลักประกันรายได้ซึ่งตกลงที่จะจัดให้มีการวางหลักประกันรายได้เป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

อาคารตรีทิพย์ 2

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท ตรินิตี้ แอท สีส้ม จำกัด ทำสัญญาเช่าอาคารตรีทิพย์ 2 รวมถึงส่วนควบและงานระบบ (ไม่รวมพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

อาคารชุดตึกรินทร์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่มอลล์ 3)

กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด ทำสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 และชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน ของอาคารตึกรินทร์ 2 ซึ่งใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมถึงให้ บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด ทำสัญญาเช่าส่วนควบและงานระบบของพื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

การประกันรายได้จากทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ตกลงและรับรองว่ากองทุนรวมจะมีรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกหาประโยชน์โดยนำออกให้เข้าแก่ผู้เข้าอาคารตรีทิพย์ 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 ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด จะรับประกันรายได้ในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวคือ บริษัท ตรินิตี้ แอท สีสม จำกัด และบริษัท สีสมออลส์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันและหลักประกันรายได้ซึ่งตกลงที่จะจัดให้มีการวางหลักประกันรายได้เป็นหนังสือ คำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

ปัจจุบันกองทุนรวมไม่มีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจากผู้เช่าเดิมยังคงครอบครองทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งในส่วนทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

ปัจจุบันไม่มีผู้เช่าทรัพย์สิน

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบันไม่มีผู้รับประกันรายได้

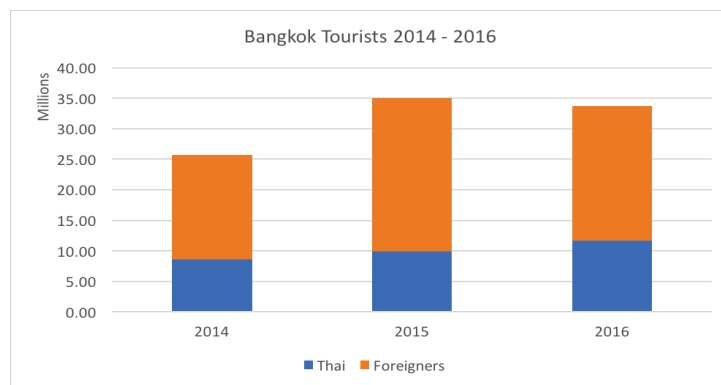
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2559

สภาวะการตลาดของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

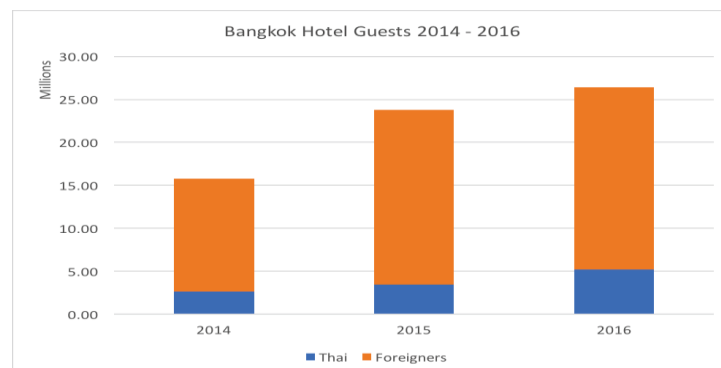
ข้อมูลจากศูนย์วิจัยด้านการตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า ในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 32,588,303 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.91 เมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 29,923,185 คน สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวรวมประมาณ 2.52 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11 จากปี 2558



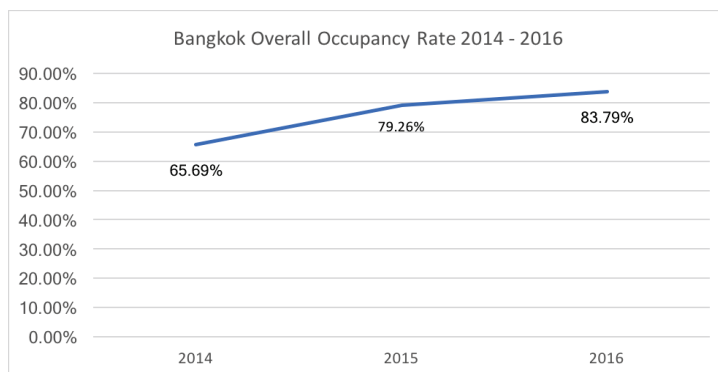
โดยที่ตลอดช่วง 15 ปีที่ผ่านมา อัตราการเจริญเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 8.69 ต่อปี



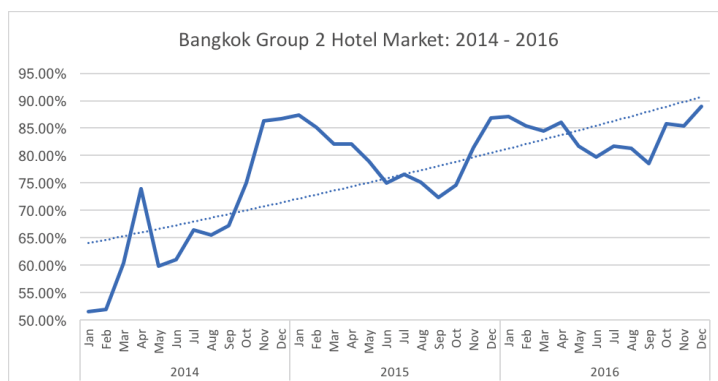
ในขณะที่กรุงเทพมหานครในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 33,687,254 คน ลดลงร้อยละ 3.81 แบ่งออกเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 11,699,078 คน และ ชาวต่างชาติ 21,988,176 คน



แม้ว่ากรุงเทพมหานครจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวปรับตัวลดลงเล็กน้อย แต่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมกลับปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 23,767,902 คนในปี 2558 เป็น 26,383,554 คนในปี 2559 หรือคิดเป็นร้อยละ 11 ในขณะเดียวกัน อัตราการเข้าพักโรงแรมโดยรวมก็ปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 83.79 เพิ่มจากร้อยละ 79.26



โดยเมื่อพิจารณาเฉพาะโรงแรมในกลุ่ม 2 (ตามคำนิยามของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย หมายถึง โรงแรมที่มีค่าห้องพักในอัตรา 1,500 – 2,499 บาทต่อคืน) อัตราการเข้าพักโรงแรมก็มีการปรับตัวดีขึ้นและมีแนวโน้มที่จะปรับสูงขึ้นในอนาคต



การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดการณ์สถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2560 จะยังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง และคาดว่าจะสร้างรายได้ทางการท่องเที่ยวเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เช่นเดียวกับสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศในปี 2560 ก็มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง และคาดว่าจะสร้างรายได้หมุนเวียนภายในประเทศ เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10

สภาวะการตลาดของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร

จากรายงานวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด (CBRE) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ระบุในรายงานประจำไตรมาส 4 ปี 2559 ว่า อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันในปีก่อนหน้าเป็น 16,024 หน่วย โดยเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เปิดใหม่ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 83.7 จำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันกับปีก่อนหน้า ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นถึงประมาณ 32 ล้านคนช่วยกระตุ้นอัตราค่าห้องพักรายวันและอัตราการเข้าพักโดยรวม

และจากรายงาน Asia Pacific Real Estate Market Outlook ซีบีอาร์อี มีความเห็นว่า การจัดการกับตัวรัศมีเศรษฐกิจจะไม่กระทบกับอัตราค่าห้องพักรายวันสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งอัตราค่าห้องพักโดยปกติสูงกว่ากลุ่มตลาดดังกล่าว อัตราค่าห้องพักจะเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราของโรงแรมซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานและอัตราการเจริญเติบโตของนักท่องเที่ยวที่เข้าทำให้โอกาสในการปรับเพิ่มสูงขึ้นของอัตราค่าห้องพักจะมีน้อยลง

ตลาดในระยะยาวจะได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยที่ช้าลงและการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของสัญชาติของชาวต่างชาติที่อาศัยในประเทศไทย

ซีบีอาร์อีเชื่อว่าอัตราการเข้าพักจะค่อนข้างคงที่แต่มีโอกาสน้อยมากที่จะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าห้องพักในปี 2560

สภาวะการตลาดของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด (CBRE) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ระบุในรายงาน วิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยประจำไตรมาส 4 ปี 2559 ว่า อุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีประมาณ 7.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้า 9 แห่ง มีพื้นที่ขายรวมกันประมาณ 130,882 ตารางเมตร โดยที่ Show DC มีขนาดใหญ่ที่สุด มีพื้นที่ขายประมาณ 74,000 ตารางเมตร

อัตราการเข้าพื้นที่โดยรวมประมาณร้อยละ 93.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ศูนย์การค้าที่มีการบริหารจัดการที่ดีและมีผู้เช่าหลักที่ดี โดยเฉพาะที่พัฒนาโดยกลุ่มเซ็นทรัล เดอะมอลล์ และสยามพารากอนจะมีอัตราการเข้าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 95

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 ซึ่งจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

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

3. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

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

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

4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

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

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

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

(ค) กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ซึ่งส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมูลค่าลดลง ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

7. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ

8. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ มอลล์ 3 ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนไปด้วย

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

ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงด้านรายได้ของกองทุนรวมอันเกิดจากปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

รายได้ของกองทุนรวมซึ่งได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมออกหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานของผู้เช่า อาจลดลงได้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ อาทิ การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นที่ยอมรับของผู้ใช้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญ จึงส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของผู้เช่าซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากจำนวนผู้ใช้บริการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในอนาคตอาจมีการก่อสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งส่งผลให้การให้บริการห้องพักและ/หรือศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการตึกรังสีมีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลง หากเกิดกรณีดังกล่าวอาจทำให้ผู้เช่าอาคารตึกรังสี 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตึกรังสี 2) ซึ่งมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพัก และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารตึกรังสี 2 ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมได้รับผลกระทบซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่อาจลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่

ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ว่าจะกรณีใด และ กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม ได้ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมหรือตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขการ

เช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าทั้งสองราย หรือ กรณีที่ครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าแล้ว กองทุนรวมอาจต้องเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งสัญญาเช่าใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ดีไปกว่าสัญญาเช่าเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่าได้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าในระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

5. ความเสี่ยงจากรายได้ของกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันรายได้

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้ที่บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ให้ไว้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับธุรกิจเชอริวิสพาร์ทเมนต์ โรงแรม พื้นที่พาณิชย์กรรม และศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อมจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติม แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่ มอลล์ 3 รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อยาได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

แต่เนื่องจากอาคารทรัพย์สิน 2 เพิ่งได้ทำการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ในระหว่างปี 2554 และ 2555 ดังนั้น ผลกระทบจากการซ่อมแซมใหญ่ของอาคารทรัพย์สิน 2 อาจยังไม่ส่งผลในระยะอันใกล้

7. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

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

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจได้รับเงินค่าทดแทนในจำนวนที่น้อยกว่าค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือการประกอบธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมบางประเภท กองทุนรวมไม่อาจจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงดังกล่าวได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิด

เหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและสถานะของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่กำหนด เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีความเสี่ยงภัยใด ๆ อันเกิดจากน้ำท่วมหรือความเสียหายอันเป็นผลโดยตรงหรือโดยอ้อมมาจากหรือสืบเนื่องจากการจลาจล การก่อความไม่สงบของประชาชน การก่อการร้าย การปฏิวัติ เป็นต้น) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกโดยมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 7

9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

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

10. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

เนื่องจากการลงทุนในพื้นที่มอลล์ 3 ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ บริษัทสีลมมอลล์ จำกัด เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า เนื่องจากหาก บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว และไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ (อาทิ ในกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ก่อสร้างหรือต่อเติมส่วนหนึ่งของพื้นที่มอลล์ 3 อันเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์หรือขัดขวางการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงของกองทุนรวม หรือกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ทำการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและต่อมาภายหลังปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น) กรณีดังกล่าวย่อมจะส่งผลให้สัญญาเช่าของพื้นที่มอลล์ 3 ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ราบล้นลง ซึ่งการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วง และจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม รวมถึงจะกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กับ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 ในสาระสำคัญและไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่มอลล์ 3 ได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่ง

ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยรายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในการท่องเที่ยวและการใช้บริการสำหรับอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวและบริการ ดังนั้น หากความนิยมของนักท่องเที่ยวในการท่องเที่ยวและใช้บริการเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ และหากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงความนิยมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของผู้เช่าและต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีทางเข้าออกจากตัวอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ได้แก่ทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 และถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการห้องชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์

ในสภาพปัจจุบันผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์เป็นทางเข้าออกหลักสู่ชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์ดังกล่าวนั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิติคอมเพล็กซ์เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย ทั้งนี้ หากไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารตรีทิพย์ 2 จะเหลือทางเข้าออกด้านถนนสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 เพียงทางเดียว และผู้ให้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวกมากนัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ถนนส่วนบุคคลหรือทางเดินร่วมได้อย่างต่อเนื่องกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์โดยมีค่าใช้จ่ายเดือนละประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา (กองทุนรวมได้มีข้อตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์อยู่แล้วสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งแรก)

นอกจากนี้ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้คอมเพล็กซ์ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินหรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจ ในอาคารทรัพย์สิน 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจ ในอาคารทรัพย์สิน 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกสามารถเข้าออกผ่านทางซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ใช้บริการหรือผู้มาติดต่อดังกล่าวสามารถใช้ทางเข้าออกได้หรือหลังจากที่บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจ ในอาคารทรัพย์สิน 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้แล้ว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารทรัพย์สิน 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจ ในอาคารทรัพย์สิน 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนอาคารทรัพย์สิน 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่า ภายหลังจากที่ได้มีการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินและรายงานการประเมินค่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนจนถึงวันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารทรัพย์สิน 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายอาคารทรัพย์สิน 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารทรัพย์สิน 2 คืนให้แก่บริษัทตรินิตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อขายทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ได้ เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้พื้นที่ทางเชื่อมระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า กับ อาคารตรีทิพย์ 2 และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจในพื้นที่พาณิชย์กรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 (ชั้น 1 และชั้นใต้ดิน) สามารถเข้าออกโดยผ่านทางเชื่อมที่อยู่ระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า (ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129) ซึ่งพื้นที่บริเวณทางเชื่อมดังกล่าวโดยสภาพเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งนางวิณา เชิดบุญญาชาติได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากนิติบุคคลอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าซึ่งทำขึ้นระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติ โดยหากกองทุนรวมเข้าลงทุนในที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 แล้ว นางวิณา เชิดบุญญาชาติ ตกลงและให้คำรับรองโดยให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการใช้เป็นทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากห้องชุดไปยังพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 2 ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่าใดๆ เพิ่มเติมจากกองทุนรวมอีก

ทั้งนี้ แม้ว่านางวิณา เชิดบุญญาชาติจะตกลงและให้คำรับรองแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวได้โดยมิได้จำกัดระยะเวลาก็ตาม แต่สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวนั้นเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเพียง 3 ปี และมีเงื่อนไขให้ต่ออายุออกไปได้เป็นคราวๆ คราวละ 3 ปี ซึ่งแม้ว่าที่ประชุมเจ้าของร่วมของอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ จะมีมติอนุมัติให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวและให้สิทธิแก่นางวิณา เชิดบุญญาชาติในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นคราวๆ คราวละ 3 ปีก็ตาม แต่กองทุนรวมก็มีความเสี่ยงในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติอาจสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ซึ่งจะส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมดังกล่าวของกองทุนรวมสิ้นสุดลงไปด้วย และทำให้ผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่ได้รับความสะดวกในการผ่านเข้าออกระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้าและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้มาใช้บริการ จำนวนผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย และจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุดได้

ในส่วนนี้ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัดได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันแก่กองทุนรวมว่า หากเกิดปัญหาในกรณีดังกล่าวซึ่งส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมของกองทุนรวมสิ้นสุดลง บริษัท ตรินิตี้

แอตเชท จำกัดจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในการอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้พื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นที่มีลักษณะ สภาพและการใช้งานใกล้เคียงกับพื้นที่และทางเชื่อมเดิม โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทไม่ได้ดำเนินการจัดหาพื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในการอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งการให้คำรับรองนี้ช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แต่ก็ยังคงมีความเสี่ยงในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรีนิติ แอทเชท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนข้างต้น เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน

ปัจจุบันห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้ามีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยการเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า และมีการเปิดผนังอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำการปลูกสร้างอาคารมาชิดกับอาคารศูนย์การค้าให้ทะลุถึงกันได้เพื่อประโยชน์ร่วมกันทางการค้าซึ่งลักษณะของการก่อสร้างดังกล่าว ที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระได้ให้ความเห็นว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีเหตุใดๆ ที่จะทำให้อาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการจัดทำรูปแบบอาคารให้เป็นผนังทึบได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมจำเป็นจะต้องมีการสร้างผนังปิดทึบขึ้นกองทุนรวมก็จะสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและจะไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคารและการจัดหาประโยชน์ในอาคารมากนักเนื่องจากอาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนมีทางเข้า-ออกอยู่บริเวณด้านหน้าซึ่งติดกับถนนภายในโครงการ ผู้เช่าหรือลูกค้าที่เข้ามาติดต่อในอาคารศูนย์การค้ายังมีความสะดวกอยู่เช่นเดิม

ข้อพิพาททางกฎหมาย

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

1. คดีแพ่ง หมายเลขดำที่ พ. 93/2559 โดยนางวิณา เชิดบุญญาชาติ และบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (รวมเรียกว่า “ผู้ร้อง”) ได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยคดีนี้ กองทุนรวม (“ผู้คัดค้าน”) ได้ยื่นคำคัดค้านการขอเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวในวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 โดยศาลได้กำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 13 กรกฎาคม 2559 และเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 ศาลได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของผู้ร้อง

ต่อมา เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ผู้ร้องได้ยื่นขออุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นต่อศาล แต่ไม่ได้นำเงินค่าธรรมเนียมมาวางศาลพร้อมอุทธรณ์ ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 ศาลจึงได้มีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของผู้ร้อง และได้ออกไปสำคัญแสดงว่าคดีถึงที่สุด ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2559 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. คดีแพ่ง หมายเลขดำที่ พ. 341/2559 โดยบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด, บริษัท ตรีนิดี แอท สีสลม จำกัด และบริษัท สีสลมออลล์ จำกัด (“ฝ่ายโจทก์”) ในฐานะคู่สัญญา ผู้เช่าโรงแรม (อาคารตรีทิพย์ 2) และผู้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามลำดับ ได้ยื่นฟ้องกองทุนรวม (“จำเลย”) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้กองทุนรวมระงับการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และให้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เช่าทั้งสองอ้างว่าได้สำรองชำระไปเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม อาทิ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าของอาคารตรีทิพย์ 2, ค่าใช้จ่ายงานว่าจ้างผู้รับเหมาปรับปรุงระบบเครื่องปรับอากาศในพื้นที่ต่อเติมของส่วนพาณิชย์กรรม มอลล์ 3, ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนชุดป้องกันประตูหนีบของอาคารตรีทิพย์ 2 และค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอุปกรณ์ที่ชำรุดของประตูอัตโนมัติของส่วนพาณิชย์กรรม

มอลล์ 3 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 891,584.32 บาท โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 19, 20 และ 21 ตุลาคม 2559 ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง อย่างไรก็ตามคดีนี้ฝ่ายโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นออกไปจนถึงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2560 และศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอดังกล่าว

3. คดีแพ่ง หมายเลขดำที่ พ. 625/2559 โดยกองทุนรวมเป็นโจทก์ ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชยกรรม และผู้มีสิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ได้ยื่นฟ้อง บริษัท ตรีนิษฐ์ แอท สีลม จำกัด, บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด และ ธนาคารกรุงไทย จำกัด มหาชน (“ฝ่ายจำเลย”) ในฐานะผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2, ผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรม, ผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำจากค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่า และธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกัน ตามลำดับ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้ฝ่ายจำเลยออกจากอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมทั้งให้ชำระค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงินรับประกันรายได้ขั้นต่ำ รวมถึงให้ชำระเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 164,967,883 บาท โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 25 และวันที่ 26 ตุลาคม 2559 ตามลำดับ

ในเบื้องต้น ศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดอ่านคำพิพากษาในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ต่อมาในวันกล่าว ศาลชั้นต้นได้เลื่อนกำหนดวันนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 20 มกราคม 2560

4. คดีหมายเลขดำที่ พ.1806/2558 คดีหมายเลขดำที่ พ.2091/2558 คดีหมายเลขดำที่ พ.121/2559 และคดีหมายเลขดำที่ พ. 217/2559 (รวมการพิจารณา) ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้

4.1 คดีหมายเลขดำที่ พ.1806/2558 โดยบริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด บริษัท ตรีนิษฐ์ แอท สีลม จำกัด และ บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญา ผู้เช่าอาคารโกลด์ ตรีนิษฐ์ สีลม และผู้เช่าห้องชุดและพื้นที่พาณิชยกรรม ตามลำดับ (“ฝ่ายโจทก์”) ได้ยื่นฟ้องกองทุนรวม (“จำเลย”) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้กองทุนรวมระงับการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และให้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เช่าทั้งสองและบริษัทในเครือ อ้างว่าได้สำรองออกไปก่อนเพื่อกองทุนรวม อาทิ ค่าดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่จอดรถจำนวน 12 คัน ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งตัวส่งสัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wireless Router) และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภูมิทัศน์หน้าอาคารมอลล์ 1 รวมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 48,888,618 บาท

4.2 คดีหมายเลขดำที่ พ.2091/2558 โดยกองทุนรวม (“โจทก์”) ในฐานะผู้มีสิทธิเรียกร้องตามหนังสือคำประกันของธนาคาร ได้ยื่นฟ้อง ธนาคารกรุงไทย จำกัด มหาชน (“จำเลย”) ในฐานะผู้ออกหนังสือคำประกันเพื่อประกันการชำระหนี้ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้ฝ่ายจำเลยชำระเงินตามหนังสือคำประกันของธนาคาร รวมถึงดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 52,467,809 บาท

4.3 คดีหมายเลขดำที่ พ.121/2559 โดยกองทุนรวม (“โจทก์”) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีสลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม ได้ยื่นฟ้อง บริษัท ตรินิตี้ แอสเสท จำกัด และบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด (“ฝ่ายจำเลย”) ในฐานะผู้เช่า และผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำจากค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่า ตามลำดับ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2559 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้ฝ่ายจำเลยออกจากอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีสลม และพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมทั้งส่งมอบใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมโกลว์ ตรินิตี้ ชำระค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงินรับประกันรายได้ขั้นต่ำ และดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 122,837,315 บาท

4.4 คดีหมายเลขดำที่ พ.217/2559 โดยกองทุนรวม (“โจทก์”) ในฐานะผู้ให้เช่าห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม ได้ยื่นฟ้อง บริษัท สีสลมออลส์ จำกัด (“จำเลย”) ในฐานะผู้เช่าห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 เพื่อขอให้ศาลสั่งให้ฝ่ายจำเลยออกจากห้องชุดและพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมทั้งชำระค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย ค่าปรับ และดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 20,374,175 บาท

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559 ศาลได้รวมพิจารณาคดีทั้งสี่ข้างต้นเข้าด้วยกัน โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 24, 25, 29 และ 30 พฤศจิกายน 2559 ตามลำดับ

ศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 20 มกราคม 2560

ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาท

เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2559 ผู้เข้าเดิมได้มีข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาทต่างๆ กับกองทุนรวม แต่เนื่องจากข้อเสนอที่รับดังกล่าวนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมแล้วมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นข้อเสนอที่ทำให้กองทุนรวมเสียเปรียบเป็นอย่างมาก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ปัจจุบัน บริษัทจัดการอยู่ระหว่างเจรจาเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยอย่างสูงสุด เพื่อนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่อย่างมีนัยยะสำคัญในปี 2559 ดังนี้

จากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

ผู้ถือหุ้นลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุน	คิดเป็นร้อยละ
1. นาง วิณา เติบุญญชาติ	31,897,737 หน่วย	21.78
2. บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด	14,300,000 หน่วย	9.77
3. นางสาว อมรรัตน์ สุทธิกากุล	5,516,000 หน่วย	3.77

จากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559

ผู้ถือหุ้นลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุน	คิดเป็นร้อยละ
1. บริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด	45,500,000 หน่วย	31.07
2. นาย เดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	4,718,000 หน่วย	3.22
3. นางสาว จันทร์เพ็ญ ชีรานนท์	3,260,870 หน่วย	2.23

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่ขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

ในเดือนพฤศจิกายน 2559 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่ ซึ่งถือหุ้นลงทุน 45,500,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 31.07 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ได้มีหนังสือถึงบริษัทจัดการ เพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาทต่างๆ กับกองทุนรวมที่ได้รับจากกลุ่มผู้เช่าเดิมดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัทจัดการกำลังตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการถือหุ้นลงทุนของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว และตรวจสอบสิทธิในอันที่จะขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนข้อกฎหมายและประเด็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

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 2559	หน่วยละ 3.26 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559	477,374,840 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559	15,060 บาทต่อวัน
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	หน่วยละ 8.0238 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,174,967,214.78 บาท

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดัน เต็ง โฮล์มส์ จำกัด	45,500,000	31.07
2.	นายเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	4,718,000	3.22
3.	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชีรานนท์	3,260,870	2.23
4.	มูลนิธิพระบรมธาตุเจดีย์กาญจนาภิเษก	3,043,500	2.08
5.	นายณรงค์ศักดิ์ โมศรีพจน์	2,453,600	1.68
6.	นายยรรยง จุณนุวัฒนกุล	2,174,000	1.48
7.	บริษัท อุตสาหกรรมอำนวยการไทย จำกัด	2,174,000	1.48
8.	มูลนิธิ อุบลรัตน์	2,000,000	1.37
9.	นางปราณี เผลอญไชค	1,974,200	1.35
10.	ดร.วิณา เชิดบุญชาติ	1,784,737	1.22

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้น ไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดัน เต็ง โฮล์มส์ จำกัด	45,500,000	31.07

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือ
การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
	ไม่มี		

ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
24 ก.พ. - 30 มิ.ย. 2554	31 ส.ค. 2554	15 ก.ย. 2554	0.2650
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	30 พ.ย. 2554	16 ธ.ค. 2554	0.1890
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	29 ก.พ. 2555	15 มี.ค. 2555	0.1890
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	31 พ.ค. 2555	15 มิ.ย. 2555	0.1870
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	3 ก.ย. 2555	14 ก.ย. 2555	0.1890
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2555	7 ธ.ค. 2555	21 ธ.ค. 2555	0.0895
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	15 มี.ค. 2556	29 มี.ค. 2556	0.1900
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	29 พ.ค. 2556	12 มิ.ย. 2556	0.1900
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	8 ส.ค. 2556	22 ส.ค. 2556	0.1903
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	28 พ.ย. 2556	12 ธ.ค. 2556	0.1900
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2556	14 มี.ค. 2557	28 มี.ค. 2557	0.1910
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2557	29 พ.ค. 2557	12 มิ.ย. 2557	0.1885
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	10 ก.ย. 2557	24 ก.ย. 2557	0.1875
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	27 ม.ค. 2558	10 ก.พ. 2558	0.1350

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1.1 ส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญา

1.2 ส่วนต่างของค่าเช่าจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับค่าเช่าจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา

1.3 รายการอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดเพิ่มเติม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความ

ผลิตผลของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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 เบอรัฮาด ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ประเทศไทย ถือหุ้น 99.99% โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัฮาด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัฮาด 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

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้ หลักการและแนวคิด TRUST เราจึงให้ความสำคัญอื่นที่จะทำให้นักลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้าง ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว 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 ชาฮูล ฮามิด	ประธานกรรมการบริษัท
2. คุณเปโตร เอสเตบัน บอร์ดดา	กรรมการบริษัท
3. คุณเร็กซ์ ปัก ควน ฮว หย่ง	กรรมการบริษัท
4. คุณอเลฮานโดร เอลเรียส เอทีกกอริ โรดรีเกซ	กรรมการบริษัท
5. คุณอดิศร เสริมชัยวงศ์	กรรมการบริษัท
6. คุณจุมพล สายมาลา	กรรมการบริษัท
7. คุณวิไลพร ลีวเกษมสานต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา	กรรมการอิสระ

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|---------------------|---|
| 1. คุณจุมพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณโช ชู สุน | ประธานเจ้าหน้าที่สายวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา
2. คุณวิน พรหมแพทย์

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 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 เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัท

จัดการขึ้นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 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) จัดให้มีข้อมูลผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย

9) จัดส่งแจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งแจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูล

สำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่าย หน่วยลงทุนและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากที่ยกกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

10) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ

11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอได้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สังโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

13) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไปตาม “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

14) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

- 16) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 17) จัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 18) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 19) จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 20) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 21) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 22) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องต้องได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 23) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งอาจได้แก่บริษัทจัดการ) และจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 24) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการประเมินค่าและสอบทานตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่

เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่
ได้รับรายงานการประเมินค่า

25) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมี
คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
กำหนด

26) จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่ง
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีและแจ้งให้สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อจัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการ
ลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

27) แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่าย
หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอน
สิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

28) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม (ถ้ามี) อาทิ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง
ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่
ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

29) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ภายใน
15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็น
สาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแล
ผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด

30) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่าย
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า
รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ 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/หรือผู้ถือหุ้นลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าวพร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเข้าสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ 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) ได้รับค่าตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ

46) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประคบหนำที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับ

หน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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

เว็บไซต์ www.tmbbank.com

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้าอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

5) ดำเนินการตรวจสอบร่างสารพิมพ์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

- (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- 6) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติ 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 เพื่อให้เป็นไปตามโครงการ

จัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ 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 หากบริษัทจัดการมิได้ทักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน

18) ดำเนินการฟ้องร้องในนามของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน และ/หรือ ฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกจากรหัสสินของกองทุนรวมได้

19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม

(2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

- (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ ละเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
- (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 20) ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และนำเข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 21) จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 22) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 23) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- 24) รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา หรือตามโครงการจัดการกองทุนรวม
- 25) ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้าตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่างๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใดๆ แก่บริษัทจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 26) รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นการกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์

หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.

(1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุผลคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็น อย่างอื่น

(6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพิกถอนใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ทันที

(8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 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

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ผู้สอบบัญชี

นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109
บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
เลขที่ 47 ซอย 53 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2294-8504 โทรสาร 0-2294-2345

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 กลต.ผค.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 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่รับจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมีได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้าประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ

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

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

การกำกับดูแลกิจการ

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

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทุนรวม กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

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

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดย
กองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อ
ผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่

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

รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

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

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

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

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	1,174,967,214.78 บาท
จำนวนหน่วย	146,434,000 หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	8.0238 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุน การกู้ยืมเงิน และการก่อภาระผูกพัน ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายการ	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท) ^{*1}	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
หน่วยลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	1,173,500,000.00	99.87
เงินฝากธนาคาร	7,155,721.81	0.61
อื่น ๆ		
สินทรัพย์อื่น	144,607,312.99	12.31
หนี้สินอื่น	(150,295,820.02)	(12.79)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,174,967,214.78	100.00
หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนึ่งลงทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัท		
เงินทุนเป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลับหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	7,155,721.81	0.61
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้		
(investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	1,173,500,000.00	99.87
สัดส่วนเงินลงทุนขั้นสูง (upper limit) ที่บริษัทจัดการคาดว่าจะลงทุนในตราสารกลุ่ม (ง) 15% NAV		
หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สลับหลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตัว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ¹
หน่วยลงทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตริโนตี้	-	-	N/A	1,173,500,000.00	1,173,500,000.00
เงินฝาก ธนาคาร	ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	N/A	7,148,139.35	7,155,721.81
หมายเหตุ : ¹ มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว						

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *	จำนวนเงิน	ร้อยละของ
(Fund's Direct Expenses)	หน่วย : พันบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	2,079.09	0.22
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	200.88	0.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	589.44	0.06
ค่าที่ปรึกษา	320.99	0.03
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	10,495.63	1.12
ค่าสอบบัญชี	624.10	0.07
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	107.00	0.01
ค่าประเมินทรัพย์	128.40	0.01
ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น	39.11	0.01
ค่าเบี้ยประกันภัย	405.16	0.04
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.05
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	23.39	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	35.18	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	15,528.37	1.65

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
มูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้ (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนฯ ได้ เนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินได้

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบให้ได้หลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 948 ล้านบาท และ 720 ล้านบาท ที่แสดงเป็นเงินลงทุนในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ตามลำดับ และกำไรยังไม่เกิดจากเงินลงทุนจำนวน 228 ล้านบาท ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากมีคดีความระหว่างกองทุนและผู้เช่าเดิม และผู้เช่าเดิมยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่กองทุนฯ และข้าพเจ้าไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าสังเกตการณ์สินทรัพย์บางโครงการ นอกจากนี้ระหว่างปี 2559 ผู้เช่าเดิมปฏิเสธที่จะให้กองทุนฯ (โดยผู้ประเมินราคาอิสระ) เข้าพื้นที่เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดของประกาศของสำนักงาน กสท. ดังนั้นผู้จัดการกองทุนฯ ได้ประเมินมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวข้างต้นภายใต้ข้อจำกัดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบให้ได้หลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนดังกล่าวและการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่ใช้ในปี 2559 และข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจเกี่ยวกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวได้ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่สามารถสรุปได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงบัญชีเงินลงทุน และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หรือไม่ เพียงใด

ความไม่แน่นอนอย่างมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ข้อ 9 และข้อ 15 ซึ่งอธิบายถึง (1) การผิวนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า ซึ่งกองทุนฯ ได้บอกเลิกสัญญาเช่า และหยุดการรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นตามสัญญาเช่า (2) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังไม่ดำเนินการจ่ายเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ (3) คดีความยังไม่ถึงที่สุด บัญชีดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกองทุนฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารยังคงใช้เกณฑ์สมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องในการจัดทำงบการเงินของกองทุนฯ ทั้งนี้การเสนอรายงานของข้าพเจ้าโดยการไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินมิได้เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้



...../2

เรื่องอื่น

งบการเงินของกองทุนฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งไม่แสดงความเห็นในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบให้ได้หลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องจากผู้เข้ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าคืนแก่กองทุนฯ และกองทุนฯ ไม่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว และการประเมินเงินลงทุนดังกล่าวข้างต้นภายใต้ข้อจำกัดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ตามรายงานลงวันที่ 29 เมษายน 2559

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

คติความพึงร้อง

ตามที่ได้อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ ข้อ 15 กองทุนมีคติความดังนี้

1. ในระหว่างปี 2558 กองทุนฯ ได้ยื่นฟ้องผู้เช่าเดิม ผู้ประกันรายได้ และธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกัน เพื่อเรียกคืนค่าเช่าค่าง ค่าเสียหาย และดอกเบี้ย จำนวนรวม 360.65 ล้านบาท เนื่องจากผู้เช่าเดิมทั้ง 2 ราย ผิดสัญญาเช่า ซึ่งกองทุนฯ ได้บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมด และไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้กับกองทุนฯ เพื่อประกอบธุรกิจต่อไป โดยศาลชั้นต้นได้พิจารณาให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่พิพาท และชำระค่าเช่าค่าง ชำระ ค่าปรับ ค่าเสียหายและดอกเบี้ยให้กับกองทุนฯ และให้ธนาคารชำระเงินตามหนังสือค้ำประกัน อย่างไรก็ตาม คู่ความทั้งหมดยังมีสิทธิยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงเวลาการขยายเวลาอุทธรณ์ คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด
2. ในระหว่างปี 2558 ผู้เช่าเดิมได้ยื่นฟ้องกองทุนฯ เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายที่ได้จ่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคารที่จอดรถ และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม จำนวนรวม 49.78 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นได้พิจารณายกฟ้อง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเดิมได้ยื่นขอขยายเวลาอุทธรณ์ ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงเวลาการขยายเวลาอุทธรณ์ คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่สำคัญในการสอบบัญชีเนื่องจากความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลของคดีตาม (1) จะส่งกระทบต่อการได้รับชำระหนี้ค่าเช่าค่าง ดอกเบี้ย และค่าปรับต่างๆ ของที่ค่างกับกองทุนฯ รวมทั้งทำให้กองทุนฯ ยังไม่สามารถจัดหาประโยชน์และจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนฯ อย่างมีสาระสำคัญ และความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลของคดีตาม (2) อาจส่งผลให้กองทุนฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นตามคำฟ้องซึ่งเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ

ดังนั้น การตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการติดตามผลของคดีความ และสอบทานหนังสือยืนยันจากทนายความของกองทุนฯ และสอบทาน หนังสือโต้ตอบระหว่างกองทุนฯ และผู้เช่าเดิมเพื่อยุติข้อพิพาท และข้าพเจ้าได้มีการพิจารณาดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับการหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าในระหว่างปี 2559 และการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ผู้เช่ารายเดิมเต็มจำนวนมีความเหมาะสมในงบการเงินในงวดปัจจุบันแล้วอันเกี่ยวเนื่องกับคดีตาม (1) รวมทั้งพิจารณาดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับการไม่บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตามคำฟ้องของคดีตาม (2) ว่ามีความเหมาะสม

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ ข้อ 15

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีอย่างไรก็ตาม เนื่องจากเรื่องที่ถูกกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวได้

ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลกุล



นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 เมษายน 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2559	2558
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2559 : 1,384,378,885.25 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558 : 1,384,378,885.25 บาท)	4, 9, 15	948,000,000.00	720,000,000.00
เงินฝากธนาคาร	6	7,148,139.35	18,376,958.25
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		7,582.46	12,446.05
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	7	-	-
สินทรัพย์อื่น		359,924.91	363,623.11
รวมสินทรัพย์		955,515,646.72	738,753,027.41
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	5,610,036.92	2,019,553.87
หนี้สินอื่น		141,530.51	882.00
รวมหนี้สิน		5,751,567.43	2,020,435.87
สินทรัพย์สุทธิ		949,764,079.29	736,732,591.54
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน		1,396,892,800.00	1,396,892,800.00
ขาดทุนสะสม	5	(447,128,720.71)	(660,160,208.46)
สินทรัพย์สุทธิ		949,764,079.29	736,732,591.54
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		6.4859	5.0311
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000.0000	146,434,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

หน่วย : บาท

ประเภทเงินลงทุน	2559			2558		
	ราคาทุน/เงินต้น	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ	ราคาทุน/เงินต้น	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ
	(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอรินิเจอร์						
วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารโกลด์ ตรีนี่ ซีลิม ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม						
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร						
ห้องชุดพาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอรินิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของตรีนี่ มอลล์ 1						
อาคารชุดตรีนี่ คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	690,386,085.25	483,000,000.00	50.95	690,386,085.25	300,000,000.00	41.67
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอรินิเจอร์						
วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารตรีนี่ 2 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดตรีนี่ คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชย์กรรม						
พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอรินิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตรีนี่ มอลล์ 3						
ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	693,992,800.00	465,000,000.00	49.05	693,992,800.00	420,000,000.00	58.33
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,384,378,885.25	948,000,000.00	99.99	1,384,378,885.25	720,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุน	1,384,378,885.25	948,000,000.00	100.00	1,384,378,885.25	720,000,000.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2559	2558
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	8	-	88,889,324.15
รายได้จากการรับประกันรายได้	8	-	1,966,292.53
รายได้ดอกเบี้ย		17,318.21	55,325.50
รายได้อื่น		542,557.15	5,046,960.88
รวมรายได้		559,875.36	95,957,903.06
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8, 9	2,079,093.71	3,124,763.89
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	200,878.63	301,909.55
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8	589,446.64	586,170.65
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		624,100.00	500,963.72
ค่าบริการส่วนกลาง		480,000.00	520,000.00
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		10,495,630.58	949,624.15
หนี้สงสัยจะสูญ		-	144,226,640.53
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	9	1,059,238.05	1,150,294.51
รวมค่าใช้จ่าย		15,528,387.61	151,360,367.00
รายได้(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ		(14,968,512.25)	(55,402,463.94)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	766.48
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	4, 14	228,000,000.00	(663,000,000.00)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		228,000,000.00	(662,999,233.52)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		213,031,487.75	(718,401,697.46)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หน่วย : บาท	
หมายเหตุ	2559	2558
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้(ขาดทุน)สุทธิจากการลงทุน	(14,968,512.25)	(55,402,463.94)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	766.48
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	228,000,000.00	(663,000,000.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	213,031,487.75	(718,401,697.46)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10	(19,768,590.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	213,031,487.75	(738,170,287.46)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	736,732,591.54	1,474,902,879.00
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	949,764,079.29	736,732,591.54
		หน่วย : หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หน่วย : บาท	
	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	213,031,487.75	(718,401,697.46)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน -		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :-		
หนี้สงสัยจะสูญ	-	144,226,640.53
การจำหน่ายเงินลงทุน	-	15,978,014.56
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ดัดบัญชี	-	(30,074.96)
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	4,863.59	42,820.52
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	(62,470,994.80)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	-	(1,966,292.53)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	3,698.20	(5,286,725.10)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,590,483.05	1,615,233.18
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	140,648.51	(7,313.93)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(766.48)
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(228,000,000.00)	663,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(11,228,818.90)	36,698,843.53
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	(19,768,590.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-	(19,768,590.00)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(11,228,818.90)	16,930,253.53
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	18,376,958.25	1,446,704.72
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	7,148,139.35	18,376,958.25

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริบิต

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หน่วย : บาท					
	2559	2558	2557	2556	2555	2554 ***
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าหน่วยลงทุนเริ่มแรก	-	-	-	-	-	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	5,0311	10,0721	9,7646	10,1043	11,4062	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน *						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ						
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0,1023)	(0,3783)	0,8676	0,7775	0,7881	0,6569
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	1,5571	(4,5277)	0,0069	(0,3569)	(1,3355)	1,2033
รายได้(ขาดทุน)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	1,4548	(4,9060)	0,8745	0,4206	(0,5474)	1,8602
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	-	-	-	-	(0,1000)	-
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	-	(0,1350)	(0,5670)	(0,7603)	(0,6545)	(0,4540)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	6,4859	5,0311	10,0721	9,7646	10,1043	11,4062
อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	23,17	(52,89)	8,84	8,54	(4,98)	13,33
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (พันบาท)	949,114	736,733	1,474,903	1,429,877	717,410	809,843
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	1,69	11,14	0,45	1,01	1,42	1,29
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	0,06	7,06	9,22	8,87	8,59	7,52
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%) **	-	-	0,07	67,08	22,21	90,77
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (พันบาท)	919,587	1,399,989	1,448,859	1,016,109	780,204	748,952

ข้อมูลเพิ่มเติม

* คำนวณจากจำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วถัวเฉลี่ยระหว่างปี

** การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นปี/งวด ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน

ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

*** ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวด 2554 ไม่สามารถเปรียบเทียบกับปีอื่นๆ ได้เนื่องจาก มีรอบระยะเวลาบัญชีสั้นกว่าหนึ่งปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

1.1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ("กองทุนฯ") เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") ให้จัดตั้งเป็นกองทุน เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ปัจจุบันมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 1,396.89 ล้านบาท (แบ่งเป็น 71 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.90 บาท และ 75.43 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.20 บาท)

กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการฯ") เป็นผู้จัดการกองทุน (เดิมบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนฟินันซ่า จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2558) และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (เดิมธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ถึงวันที่ 21 มกราคม 2558)

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทุนฯ มีบริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด และดร.วีณา เติบบุญญาชาติ เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 31.07 และร้อยละ 21.86 ตามลำดับ

1.2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 15 ซึ่งอธิบายถึง (1) การผิมนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยกองทุนได้บอกเลิกสัญญาเช่า และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นนับจากวันเลิกสัญญาเช่า (2) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังไม่ดำเนินการจ่ายเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ (3) คดีความยังไม่ถึงที่สุด

นอกจากนี้ยังบ่งชี้ว่ากองทุนฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 14.97 ล้านบาท และ 55.40 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 จำนวน 447.13 ล้านบาท และ 660.16 ล้านบาท ตามลำดับ

ปัจจัยเหล่านี้เป็นเหตุให้สงสัยว่า กองทุนฯ มีความไม่แน่นอนที่เป็นสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกองทุนฯ

ผู้บริหารกองทุนฯ เชื่อว่าการใช้เกณฑ์สมมุติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องในการจัดทำงบการเงินของกองทุนฯ เหมาะสม เนื่องจากกองทุนฯ จะได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทจัดการฯ เพื่อให้สามารถดำเนินงานต่อเนื่องไปได้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

ปัจจุบันบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าเดิมเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อเสนอกที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนฯ และผู้ถือหุ้นเพื่อนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณา

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยถือตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีที่ว่ากิจการจะดำรงอยู่ต่อไป ดังนั้นจึงมิได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่จะขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่ต้องจ่ายคืน และจัดประเภทบัญชีใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นถ้ากองทุนฯ ไม่สามารถดำรงอยู่ต่อไปได้

2. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี และการแสดงรายการในงบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ประกอบกับประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.3 งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินภาษาไทยดังกล่าว

2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

- การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กองทุนฯ ไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้ก่อนวันที่ปฏิบัติ ซึ่งฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่ใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ”
- รายได้จากการรับประกันรายได้บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง
- บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ
- ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ
- ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง
- กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

3.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว ยกเว้นในช่วงระยะเวลาก่อนการประเมินค่าครั้งแรกจะใช้ราคาซื้อขายครั้งแรก ทั้งนี้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทุนฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ การประมาณการดังกล่าวพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินในอดีต และ ตามสถานะปัจจุบันของลูกหนี้คงค้าง ณ วันที่ในงบดุล

3.4 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการออกจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยกองทุนฯ จะตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

3.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

3.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำ



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด สรุปได้ดังนี้ :-

- 4.1 ในปี 2556 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ของอาคารตริทิพย์ 2 และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 รวมทั้งสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ของอาคารตริทิพย์ 2 และห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 จำนวนเงิน 694.00 ล้านบาท ดังนี้
- ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก นางวิณา เชิดบุญญาชาติ เป็นจำนวนเงิน 441.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของอาคารตริทิพย์ 2 (โกลว์ สตูดิโอ) พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 422.50 ล้านบาท
 - เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตริทิพย์ 2 เป็นจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท
 - กองทุนฯ ได้ทำสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 251.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425 จำนวน 1 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 63.48 ล้านบาท กับบริษัท ตริทิพย์ แอสเซท จำกัด
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 จำนวน 4 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 187.82 ล้านบาท กับบริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
 - กองทุนฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่ มอลล์ 3 เป็นจำนวนเงิน 1.70 ล้านบาท ดังนี้
 - ซื้อกับบริษัท ตริทิพย์ แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
 - ซื้อกับบริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท
- 4.2 ในปี 2554 กองทุนฯ ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก บริษัท ตริทิพย์ แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม ของอาคารโกลว์ ตริทิพย์ สีลม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 565.40 ล้านบาท
 - กรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า เป็นจำนวนเงิน 124.00 ล้านบาท



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

ในระหว่างปี 2559 และ 2558 ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า และกองทุนฯ ได้บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมด (ดูหมายเหตุ 9) ซึ่งทำให้รายได้ของกองทุนฯ ในอนาคตแตกต่างจากที่ประมาณการไว้เดิม เป็นเหตุให้ส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้กับกองทุนฯ เพื่อประกอบธุรกิจต่อไป และกองทุนฯ ยังมีคดีฟ้องร้องกับผู้เช่า (ดูหมายเหตุ 15) ทำให้กองทุนฯ ไม่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อเข้าไปประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวได้ตามปกติ ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ใหม่บนความพยายามที่ดีที่สุด (Best Effort) โดยวิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ณ ระดับทรัพย์สิน (at Property Level) อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพิพาท ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงเห็นว่าการใช้ราคาบังคับขาย (Forced Sale Value) นำที่จะเป็นมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด โดยคิดส่วนลดจากราคาประเมินที่คำนวณได้ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ :-

ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทรัพย์สิน	มูลค่าตามวิธี รายได้	ประมาณการ ส่วนลด (ร้อยละ)	มูลค่าบังคับขาย
โรงแรม โกลว์ ตริณี	320,000,000	15	272,000,000
พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริณี คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริณี สีลม)	248,000,000	15	211,000,000
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	200,000,000	15	170,000,000
พื้นที่พาณิชย์กรรม(อาคารตริทิพย์ 2, Villa Market และ อาคารตริทิพย์ 3)	364,000,000	15 และ 25	295,000,000
รวม	1,132,000,000		948,000,000

ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ทรัพย์สิน	มูลค่าตามวิธี รายได้	ประมาณการ ส่วนลด (ร้อยละ)	มูลค่าบังคับขาย
โรงแรม โกลว์ ตริณี	216,000,000	40	130,000,000
พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริณี คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริณี สีลม)	230,000,000	25	170,000,000
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	198,000,000	35	130,000,000
พื้นที่พาณิชย์กรรม(อาคารตริทิพย์ 2, Villa Market และ อาคารตริทิพย์ 3)	409,000,000	30	290,000,000
รวม	1,053,000,000		720,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

ข้อจำกัดในการประเมิน

ผู้จัดการกองทุนได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีข้อจำกัดดังนี้

1. ผู้จัดการกองทุนไม่ใช่ผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาต
2. ผู้จัดการกองทุนไม่ได้เข้าพื้นที่ และไม่ได้รับข้อมูลการประกอบการและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากข้อจำกัดจากกรณีพิพาท
3. ราคาประเมินเป็นราคาตามความเห็นของผู้จัดการกองทุน อาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือแตกต่างหากดำเนินการโดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาต ไม่ว่าจะสามารถเข้าพื้นที่และได้รับข้อมูลต่างๆ ครบถ้วนหรือไม่
4. การตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นการอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิม ปรับตามความเห็นของผู้จัดการกองทุน
 - ทรัพย์สินจากส่วนการลงทุนครั้งแรก ประเมินโดย บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพรaisal จำกัด (SL Standard Appraisal Ltd.) ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2559 และวันที่ 28 สิงหาคม 2558
 - ทรัพย์สินจากส่วนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด (CIT Appraisal Ltd.) ณ วันที่ 1 มีนาคม 2559 และวันที่ 2 มีนาคม 2558
5. เนื่องจากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างพิพาท ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงเห็นว่าการใช้ราคาบังคับขาย (Forced Sale Value) น่าที่จะเป็นแนวทางในการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด

สมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน

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

- ทรัพย์สินจากส่วนการลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย
 - 1) โรงแรม โกลด์ ตริณีดี ซีลิม และ
 - 2) พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลด์ ตริณีดี ซีลิม)
- ทรัพย์สินจากส่วนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประกอบด้วย
 - 1) โกลด์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ
 - 2) พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริณีดี 2, Villa Market และ อาคารตริณีดี 3)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณิตี
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินและสมมุติฐาน ดังนี้

1. โรงแรมโกลว์ ตริณิตี สีลม

รายการ	2559		2558	
	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิม ของผู้ประเมินอิสระ (SL Standard Appraisal)	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิมของ ผู้ประเมินอิสระ (SL Standard Appraisal)
อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)	1,950.00	1,500.00	1,323.51	1,500.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00	4.00	3.00	4.00
อัตราค่าเช่าพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	81.83	70.00	80.87	70.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	2.00 แต่ไม่เกิน 88.00	3.00 แต่ไม่เกิน 75.00	2.00 แต่ไม่เกิน 88.00	3.00 แต่ไม่เกิน 75.00
ค่าการจัดการคงที่ (ร้อยละ)	7.00 (ของรายรับรวม)	2.00 (ของรายรับรวม)	5.00 (ของรายรับรวม)	2.00 (ของรายรับรวม)
ค่าการจัดการแปรผัน (ร้อยละ)	12.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	6.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	10.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	6.00 (ของกำไรเบื้องต้น)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	9.00	9.00
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00	8.00	9.00	8.00
ประมาณการส่วนลดของมูลค่า บังคับขาย (ร้อยละ)	15.00	-	40.00	-
ราคาประเมิน (บาท)	272,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	395,000,000 (วิธี Income Approach / วันที่ ประเมินราคาคือ วันที่ 26 สิงหาคม 2559)	130,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	400,000,000 (วิธี Income Approach / วันที่ประเมินราคาคือ วันที่ 28 สิงหาคม 2558)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

2. พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริไนตี้ สีลม)

รายการ	2559		2558	
	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิม ของผู้ประเมินอิสระ (SL Standard Appraisal)	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิมของ ผู้ประเมินอิสระ (SL Standard Appraisal)
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,300.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ต่อปี	12.00 ทุก 3 ปี	3.00 ต่อปี	12.00 ทุก 3 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	80.00	80.00	80.00	80.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00	5.00 แต่ไม่เกิน 97.00
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร (ร้อยละ)	3.00 (ของรายรับรวม)	2.50 (ของรายรับรวม)	3.00 (ของรายรับรวม)	2.00 (ของรายรับรวม)
ค่าบริการส่วนกลาง (บาท/ตรม/เดือน)	110.00	100.00	110.00	95.00
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.00	9.00	8.00	9.00
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00	8.00	8.00	8.00
ประมาณการส่วนลดของมูลค่า บังคับขาย (ร้อยละ)	15.00	-	25.00	-
ราคาประเมิน (บาท)	211,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	247,000,000 (วิธี Income Approach / วันที่ ประเมินราคา คือ วันที่ 26 สิงหาคม 2559)	170,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	261,000,000 (วิธี Income Approach / วันที่ประเมินราคา คือ วันที่ 28 สิงหาคม 2558)



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

3. โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

รายการ	2559		2558	
	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิม ของผู้ประเมินอิสระ (CIT Appraisal)	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิม ของผู้ประเมินอิสระ (CIT Appraisal)
อัตราค่าเช่าห้องพัก (บาท/ตรม/เดือน)	1,250.00	1,388.00	1,350.00	1,388.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00	3.00	3.00	3.00
อัตราค่าเช่าห้องพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	77.00	75.00	75.00	70.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ไม่เกิน ร้อยละ 88.00	3.00 ไม่เกิน 80.00	3.00 ไม่เกิน ร้อยละ 88.00	5.00 ไม่เกิน 80.00
ค่าการจัดการคงที่ (ร้อยละ)	5.00	2.50	5.00	2.00
	(ของรายรับรวม)	(ของรายรับรวม) (0.25 % Basic Fee + 1.75% Royalty Fee)	(ของรายรับรวม)	(ของรายรับรวม) (0.25 % Basic Fee + 1.75% Royalty Fee)
ค่าการจัดการแปรผัน (ร้อยละ)	10.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	7.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	10.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	7.00 (ของกำไรเบื้องต้น)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	9.00	9.00
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00	6.00	9.00	6.00
ประมาณการส่วนลดของมูลค่า บังคับขาย (ร้อยละ)	15.00	-	35.00	-
ราคาประเมิน (บาท)	170,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	182,550,000 (วิธี Income Approach / วันที่ ประเมินราคาคือ วันที่ 1 มีนาคม 2559)	130,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	214,220,000 (วิธี Income Approach / วันที่ ประเมินราคาคือ วันที่ 2 มีนาคม 2558)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

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

รายการ	2559		2558		หมายเหตุ
	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิม ของผู้ประเมินอิสระ (CIT Appraisal)	สมมติฐานของ ผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิม ของผู้ประเมินอิสระ (CIT Appraisal)	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	2,200 / 2,200 / 2,200	2,100 / 2,633 / 3,000	2,200 / 2,200 / 2,200	2,100 / 2,633 / 3,000	
ตริณีดี 2 / Villa Market / ตริณีดี 3					
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 / 3.00 / 3.00	2.50 ทุก 2 ปี / 3.00 ทุกปี / 10.00 ทุก 2 ปี	3.00 / 3.00 / 3.00	2.50 ทุก 2 ปี / 6.00 ทุกปี / 10.00 ทุก 2 ปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	80.00 / 100.00 / 80.00	75.00 / 100.00 / 95.00	80.00 / 100.00 / 80.00	95.00 / 100.00 / 95.00	
ตริณีดี 2 / Villa Market / ตริณีดี 3					
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 / 9.00 / 12	9.00 / 9.00 / 11.50	9.00 / 9.00 / 12	9.00 / 9.00 / 11.50	ตริณีดี 3 เป็นสิทธิการ เช่าใช้วิธีคิดรวม ระยะเวลาดำเนินการ เงินสดสำหรับปี 2559 และ 2558 จำนวน 26 ปี และ 27 ปี ตามลำดับ เท่ากับอายุสิทธิการเช่าที่ เหลือ
ตริณีดี 2 / Villa Market / ตริณีดี 3					
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00 / 9.00 / -	6.00 / 7.00 / -	9.00 / 9.00 / -	6.50 / 6.50 / -	
ตริณีดี 2 / Villa Market / ตริณีดี 3					
ประมาณการส่วนลดของ มูลค่าบงคับขาย (ร้อยละ)	15.00 และ 25.00	-	30.00	-	
ราคาประเมิน (บาท)	295,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	348,950,000 (วิธี Income Approach / วันที่ ประเมินราคาคือ วันที่ 1 มีนาคม 2559)	290,000,000 (หลังหักประมาณ การส่วนลดฯ)	448,730,000 (วิธี Income Approach / วันที่ ประเมินราคาคือ วันที่ 2 มีนาคม 2558)	

กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น
จำนวนเงิน 228 ล้านบาท และได้บันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
ธันวาคม 2558 เป็นจำนวนเงิน 663 ล้านบาท จากการประเมินราคาของผู้จัดการกองทุนฯ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

5. ขาดทุนสะสมต้นปี

	2559	2558
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	23,985,891.45	79,388,328.39
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	1,402.34	635.86
ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	636,172,914.67	(1,378,885.25)
ขาดทุนสะสมต้นปี	660,160,208.46	78,010,079.00

6. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เงินฝากธนาคารประกอบด้วย :-

	2559		2558	
	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)
<u>เงินฝากออมทรัพย์</u>				
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	7,148,139.35	0.125	18,320,823.41	0.125
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	56,134.84	1.50
รวม	7,148,139.35		18,376,958.25	

7. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค่างรับ - สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้ :-

	2559	2558
อายุลูกหนี้ค่างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-
ค่างชำระ		
เกินกว่า 12 เดือน	144,226,640.53	144,226,640.53
รวม	144,226,640.53	144,226,640.53
<u>หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ</u>	(144,226,640.53)	(144,226,640.53)
สุทธิ	-	-

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

8. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุนมีบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน หน่วยลงทุน และมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน และบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ (หมายเหตุ 1) ได้รับคำตอบแทน ดังนี้ :-

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ

9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการ เดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย :-

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด	บริษัทจัดการกองทุนเริ่ม 1 กันยายน 2558
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัทจัดการกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด	บริษัทจัดการกองทุนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2558
บริษัท ดัน เต็ง ไชลาร์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
บริษัท ตริณี แอท สิลม จำกัด	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด
บริษัท สิลมออลส์ จำกัด	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด
บริษัท ตริทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้ :-

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2559	2558	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,079,093.71	993,438.77	ตามที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน (ดูหมายเหตุ 8)
รายได้อื่น	384,320.97	-	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	290.10	5,155.90	ราคาตลาด
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	2,131,325.12	ตามที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน (ดูหมายเหตุ 8)
บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด			
รายได้จากการรับประกันรายได้	-	1,966,292.53	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	-	14,989,302.68	ทั้งจำนวน
บริษัท ตริณี แอท สิลม จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	-	38,680,797.90	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	-	3,052,086.67	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	-	73,076,868.79	ทั้งจำนวน
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	-	50,208,526.25	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	-	1,994,861.18	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	-	56,160,469.06	ทั้งจำนวน



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้ :-

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2559	2558
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	3,465,811.80	993,438.77
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	-	56,136.84
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	311.28
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	751,410.96	777,600.29
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด		
ลูกหนี้จากการรับประกันรายได้	14,989,302.68	14,989,302.68
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	14,989,302.68	14,989,302.68
บริษัท ตรินิตี้ แอท สิลม จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	69,308,454.90	69,308,454.90
สินทรัพย์อื่น	3,768,413.89	3,768,413.89
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	73,076,868.79	73,076,868.79
บริษัท สิลมอดลส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	53,632,009.90	53,632,009.90
สินทรัพย์อื่น	2,528,459.16	2,528,459.16
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	56,160,469.06	56,160,469.06

สัญญาที่สำคัญ

รายได้ค่าเช่า

- 1) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโครงการตริทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรินิตี้ แอท สิลม จำกัด โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนฯ สามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 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)



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

- 2) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคาร ตริทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท สีสมอลล์ จำกัด โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนฯ สามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 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 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน และอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีสม และระบบ สาธารณูปโภคเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรินิตี้ แอท สีสม จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าการดำเนิน โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หรือโรงแรมในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนฯ สามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ อัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ซึ่งสรุปได้ ดังนี้ :-

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าคงที่

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ จำนวนเงิน 37,345,597.00 บาทต่อปี (ยกเว้นในปีแรกและปีสุดท้ายคิด ตามอัตราส่วนจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาการเช่าถึงวันที่ 31 ธันวาคมของปีนั้น)

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันโดยคำนวณจากร้อยละ 80 ของรายได้จากการดำเนินงาน หักค่า เช่าคงที่ ต้นทุนจากการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีสม

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอีก 1 ปี ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าเดิม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทุนฯ ไม่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าแปรผัน

- 4) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบ สาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ กับบริษัท สีสมอลล์ จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าดำเนินการประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรมโดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนฯ สามารถพิจารณาต่อ อายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ จำนวนเงิน 16,000,000.00 บาทต่อปี

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนฯ ได้ต่อสัญญาเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรมดังกล่าวอีก 1 ปี โดยผู้เช่าตก ลงชำระค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 16,800,000.00 บาทต่อปี ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงให้มี การปรับขึ้นค่าเช่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และจะปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราดังกล่าวทุก 2 ปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

รายได้จากการรับประกันรายได้

- 1) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนฯ จากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 27 สิงหาคม 2556 ซึ่งสรุปได้ ดังนี้ :-

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

- 2) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนฯ จากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งสรุปได้ ดังนี้ :-

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 สรุปได้ ดังนี้ :-

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

- 2) บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้จัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำที่รับประกันต่อกองทุนตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 สรุปได้ ดังนี้ :-

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

- ในระหว่างปี 2558 ผู้เช่าทั้ง 2 ราย และผู้ประกันรายได้ ผิดสัญญาเช่า โดยไม่จ่ายชำระหนี้ตามกำหนด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ออกหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่า และรวมถึงการบังคับหลักประกันตามสัญญาเช่าจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม กองทุนได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญจากรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ไว้ในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวนดังนี้

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

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2558 และวันที่ 17 ธันวาคม 2558 มีมติโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เอเวอร์กรีน เฟลส จำกัด เป็นผู้เช่ารายใหม่ ในส่วนของอาคารโรงแรมโกลด์ตริณีดี สีลม

2. มีมติให้แก้ไขโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ในส่วนของห้องชุดในอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม Glow Trinity Silom Arcade โดยให้บริหารจัดการโดยการจ้างบริหารทรัพย์สิน

ทั้งนี้มติในการแก้ไขโครงการนั้นต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดแต่เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 22.8719 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทำให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการได้

ดังนั้นเพื่อให้การดำเนินการของกองทุนฯ เป็นไปตามเงื่อนไขของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อไป

ในระหว่างปี 2559 เรื่องดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการในการแก้ไขโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังไม่มีเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ได้มีหนังสือเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายกับกองทุน เป็นค่าดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรม เป็นจำนวนเงิน 10.84 ล้านบาท และค่าดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรมเพิ่มเติมคือ การใช้พื้นที่จอดรถจำนวน 12 คัน ณ อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 60 ปี เพื่อใช้สำหรับการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดใบอนุญาตโรงแรม และแบบ อ.5 เป็นจำนวนเงิน 34.56 ล้านบาท ต่อมากองทุนฯ ได้ออกหนังสือลงวันที่ 22 มิถุนายน 2558 เรื่องตอบกลับกรณีขอเบิกค่าใช้จ่าย โดยแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการจัดส่งเอกสารและข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา จนถึงปัจจุบันกองทุนฯ ยังไม่ได้รับเอกสารดังกล่าว ดังนั้นกองทุนฯ จึงยังไม่ได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในงบการเงินปี 2559 และ 2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

- ในระหว่างปี 2558 กองทุนฯ ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้เช่าทั้งหมดและให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนดังนี้

ลำดับ	ผู้เช่า	ทรัพย์สินที่ให้เช่า	วันยกเลิกสัญญามีผล
1	บริษัท ตรีนิษฐ์ แอท สีลม จำกัด	ที่ดิน และอาคารโกลด์ ตรีนิษฐ์ สีลม และระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	13 สิงหาคม 2558
2	บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด	พื้นที่ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารชุดตรีนิษฐ์ คอมเพล็กซ์	29 ตุลาคม 2558
3	บริษัท ตรีนิษฐ์ แอท สีลม จำกัด	ที่ดินและอาคารโครงการตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	21 พฤศจิกายน 2558
4	บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด	ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมรวมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	21 พฤศจิกายน 2558

ปัจจุบันผู้เช่ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า เป็นเหตุให้กองทุนฯ ดำเนินคดีฟ้องร้อง (ดูหมายเหตุ 15) โดยกองทุนฯ หยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นนับจากวันยกเลิกสัญญาเช่า

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2559 ในอัตราหน่วยละ 0.1350 บาท รวมเป็นเงิน 19.77 ล้านบาท (ปี 2559 : ไม่มี)

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 15.98 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.18 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ปี 2559 : ไม่มี)

12. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่น ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน

13. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

14. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

● มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ยกเว้นที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4
- กองทุนฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทุนฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน
- ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนฯ จะพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ตามการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	948,000,000.00	948,000,000.00
รวม	-	-	948,000,000.00	948,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	720,000,000.00	720,000,000.00
รวม	-	-	720,000,000.00	720,000,000.00

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

● ระดับ 3

ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) มีดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2559	2558
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	720,000,000.00	1,383,000,000.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในระหว่างปี	228,000,000.00	(663,000,000.00)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 948,000,000.00 720,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยผู้จัดการกองทุนฯ (ดูหมายเหตุ 4)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการคำนวณโดยผู้จัดการกองทุนฯ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		31/12/2559	31/12/2558
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(50,000,000.00)	(30,000,000.00)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	60,000,000.00	30,000,000.00
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(34,000,000.00)	(30,000,000.00)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 1	43,000,000.00	20,000,000.00

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

● ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

● ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุน ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีผู้เช่าเพียงสองราย ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

● ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

● ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด เนื่องจากในระหว่างปี 2558 กองทุนได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้เช่าทั้งหมด และอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขโครงการเพื่อกำหนดผู้เช่ารายใหม่ (ดูหมายเหตุ 9)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

15. คดีฟ้องร้อง

- 1.) เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ผู้เช่าทั้ง 2 ราย และผู้ประกันรายได้ ยื่นฟ้องกองทุนฯ โดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 48.89 ล้านบาท
- 2.) เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 กองทุนฯ ยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ออกหนังสือค้ำประกันโดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 52.47 ล้านบาท
- 3.) เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2559 กองทุนฯ ยื่นฟ้องบริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด และบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ขอให้พิพากษา ละเมิด ขัดไต่ เรียกค่าเช่าค้ำประกันและค่าเสียหาย ค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 122.84 ล้านบาท
- 4.) เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 กองทุนฯ ยื่นฟ้องบริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด ขอให้พิพากษา ละเมิด ขัดไต่ เรียกค่าเช่าค้ำประกันและค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 20.37 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559 ศาลได้รวมพิจารณาคดีทั้ง 4 ลำดับข้างต้นเข้าด้วยกัน โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 24 วันที่ 25 วันที่ 29 และวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องคดีในลำดับที่ 1.) และในส่วนคดีในลำดับที่ 2.) ลำดับที่ 3.) และลำดับที่ 4.) ศาลพิพากษาให้บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด ผู้เช่าทั้งสองออกจากทรัพย์สินพาหนะให้ส่งมอบใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมใกล้ ตริณีดี พร้อมทั้งให้ชำระค่าเช่าค้ำประกัน ค่าปรับ ค่าเสียหาย รวมถึงดอกเบี้ยแก่กองทุนฯ ให้ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชำระเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และให้ยกฟ้องในส่วนของบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด ผู้รับประกันรายได้ชั้นต่ำ อย่างไรก็ตามคดีทั้ง 4 ลำดับดังกล่าว ฝ่ายบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังมีสิทธิยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงเวลาการขยายเวลาอุทธรณ์ คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

- 5.) เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559 กองทุนฯ ยื่นฟ้องบริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ขอให้พิพากษา ละเมิด ขัดไต่ เรียกค่าเช่าค้ำประกันและค่าเสียหาย และค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 164.97 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 25 และวันที่ 26 ตุลาคม 2559 ตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด ผู้เช่าทั้งสองออกจากทรัพย์สินพาหนะ และให้ชำระค่าเช่าค้ำประกัน ค่าปรับ ค่าเสียหาย รวมถึงดอกเบี้ย และให้บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบในจำนวนเงินที่รับประกันรายได้ชั้นต่ำ พร้อมทั้งดอกเบี้ยแก่กองทุนฯ อย่างไรก็ตามในส่วนคดีนี้ ฝ่ายจำเลยยังมีสิทธิยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงเวลาการขยายเวลาอุทธรณ์ คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : บาท

- 6.) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 นางวีณา เชิดบุญญชาติ และบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด (ผู้ร้อง) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ได้ยื่นฟ้องเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยคดีนี้ กองทุนฯ ได้ยื่นคำคัดค้านการขอเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวในวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 โดยศาลได้กำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 13 กรกฎาคม 2559 และเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 ศาลได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของผู้ร้อง ต่อมา เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ผู้ร้องได้ยื่นขออุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นต่อศาล แต่มิได้นำเงินค่าธรรมเนียมมาวางศาลพร้อมอุทธรณ์ ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 ศาลจึงได้มีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของผู้ร้อง และได้ออกไปสำคัญแสดงว่าคดีถึงที่สุด ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2559 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 7.) เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด บริษัท ตริณี แอท สิลม จำกัด และบริษัท สิลมอลด์ จำกัด ยื่นฟ้องกองทุนฯ เพื่อขอให้ศาลสั่งให้กองทุนฯ ระวังการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือคำประกันของธนาคาร และให้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เช่าทั้งสองอ้างว่าได้ชำระชำระไปเพื่อประโยชน์ของกองทุนฯ อาทิ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าของอาคารตริณี 2 ค่าใช้จ่ายงานว่าจ้างผู้รับเหมาปรับปรุงระบบเครื่องปรับอากาศในพื้นที่ต่อเติมของส่วนพาณิชย์รวม มอลล์ 3 ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนชุดป้องกันประตูหนีบของอาคารตริณี 2 และค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอุปกรณ์ที่ชำรุดของประตูอัตโนมัติของส่วนพาณิชย์รวม มอลล์ 3 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 0.89 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 19, 20 และ 21 ตุลาคม 2559 ตามลำดับต่อมาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง อย่างไรก็ตาม คดีนี้ฝ่ายโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นออกไป ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงเวลาการขยายเวลาอุทธรณ์ คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

ปัจจุบันบริษัทจัดการอยู่ระหว่างเจรจาเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อเสนอกที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยอย่างสูงสุดเพื่อนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา

16. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

17 มกราคม 2560

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535



(วรรณวิภา กุสกุศล)

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