

รายงานประจำปี 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1,031.09 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.0413 บาท เพิ่มขึ้นจาก 949.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 6.4859 บาท ในปี 2559 อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น กองทุนรวมไม่มีรายได้จากค่าเช่า เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อพิพาทกับผู้เช่าเดิมตั้งแต่ปี 2558 แต่มีรายได้จากดอกเบี้ยและรายได้อื่น ๆ จำนวน 3,548.70 บาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 11.68 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 11.67 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 93.0 ล้านบาท อันเนื่องมาจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้เพิ่มขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 93.0 ล้านบาท ดังนั้น สินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จึงเท่ากับ 1,031.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 949.76 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกำไรทางบัญชี มิได้มีรายได้ที่เป็นเงินสดเงินที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจ จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ทั้งปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 จัดทำโดยสำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สศช. ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 ได้สรุปเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 ว่าขยายตัวร้อยละ 4.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.3 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2560 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในปี 2559 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัวร้อยละ 9.7 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 10.8 ของ GDP

สาขาอุตสาหกรรมขยายตัวในเกณฑ์ดีโดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งตัวของอุตสาหกรรม การผลิตเพื่อการส่งออก แม้ว่าการลดลงของอุตสาหกรรมการผลิตบางรายการจะทำให้การผลิต ภาคอุตสาหกรรมในภาพรวมชะลอตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าก็ตาม ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 3.0 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากการขยายตัวร้อยละ 4.2 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 ของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม โดยดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ปรับตัวดีขึ้น จากการลดลงร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการขยายตัวเร่งขึ้นของปริมาณการส่งออก สินค้าอุตสาหกรรม โดยการผลิตในอุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ และการผลิตเครื่องใช้ในบ้านเรือน ซึ่งมีได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.8 และร้อยละ 5.6 ตามลำดับ

เศรษฐกิจไทยในปี 2561 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในเกณฑ์ดีและเร่งตัวขึ้นจากปี 2560 โดยมีปัจจัย สนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเร่งขึ้นและ สนับสนุนเศรษฐกิจในภาพรวมได้มากขึ้น แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีและ การลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น รวมทั้งการขยายตัวในเกณฑ์ดีของสาขาเศรษฐกิจสำคัญ ๆ ต่อเนื่อง จากปี 2560 และการปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ แม้ กระนั้นก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจากการชะลอตัวเข้าสู่ภาวะปกติของการผลิตภาค เกษตร รวมทั้งยังมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่อาจเกิดขึ้นจากการ ปรับทิศทางนโยบายการเงินของประเทศสำคัญ ๆ ที่เร็วกว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ และการปรับการ คัดการณ์ของนักลงทุนในช่วงการปรับตัวเข้าสู่ช่วงขาขึ้นของวัฏจักรราคาสินค้าและอัตราดอกเบี้ยใน ตลาดโลก รวมทั้งความผันผวนที่เกิดจากการดำเนินนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และเงื่อนไขทางการเมืองใน ประเทศสำคัญๆ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 – 4.6 โดยมีแรงสนับสนุน ที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐที่ยังอยู่ใน เกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐที่จะเร่งตัวขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน และความ คืบหน้าของโครงการลงทุนภาครัฐ (3) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (4) แนวโน้ม การขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของสาขาเศรษฐกิจสำคัญๆ และ (5) การปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและ ฐานรายได้ ในระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 6.8 การบริโภค ภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 5.5 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 7.8 ของ GDP

สถานการณ์การท่องเที่ยวโดยรวมปรับตัวดีขึ้น นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2558 มีประมาณ 29.9 ล้านคน และขยายตัวเป็น 32.5 ล้านคน ในปี 2560 และ 35.3 ล้านคน ในปี 2560 ซึ่งมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 8 และคาดว่าในปี 2561 – 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะยังคงขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 8.77 ต่อปี หรือคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 41.8 ล้านคนในปี 2562 แสดงให้เห็นถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของปริมาณนักท่องเที่ยวในไทยหลังจากสถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองหยุดลง

อย่างไรก็ตามเมื่อดูจากแนวโน้มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในไทย พบว่า แม้นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น แต่นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในกรุงเทพฯ ลดลงอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ตามลำดับ

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นรายละ 100 ล้านบาทที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายละ 100 ล้านบาทเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นรายละ 100 ล้านบาทต่อไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์

ข้อมูลกองทุนรวม	2
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	4
ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560	12
ปัจจัยความเสี่ยง	19
ข้อพิพาททางกฎหมาย	32
ข้อมูลสำคัญอื่น	37

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	42
โครงสร้างการจัดการ	48
การกำกับดูแลกิจการ	68
ความรับผิดชอบต่อสังคม	68
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	68
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	69

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	72
--------------------------	----

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา
หนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 1

การดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Trinity Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TNPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 8 มีนาคม 2554
จำนวนเงินทุน	1,396,892,800 บาท
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มพี-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 และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

การลงทุนครั้งแรก

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 กองทุนรวมได้ลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

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

รายละเอียดคอสถาปัตยกรรมที่เข้าลงทุนครั้งแรก

- 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 สีส้ม เปิดดำเนินการกิจการโรงแรมที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ออกให้โดยกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2556 โดยอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีส้ม ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าและธุรกิจ (Central Business District) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีส้ม มีทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยอาคารตั้งอยู่ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทรไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร โดยผ่านซอยสาทร 8 (ซอยพิพัฒน์) และห่างจากถนนสีลมไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ อาคารสำนักงานขนาดใหญ่สำหรับธุรกิจ อาทิ อาคารคิวเ้าส์สาทร อาคารสารวัตรซีทีทาวเวอร์ 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 สถานีชองนทรี ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด มีระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารโครงการ ในช่วงต้นปี 2552 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น ปัจจุบันอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม มีห้องพักทั้งสิ้น จำนวน 83 ห้อง (104 ญาญแจ)

- 2.2) ชื่อ พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
- ที่ตั้ง พื้นที่บางส่วนบนอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลทั่วไป พื้นที่บางส่วนของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร 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) ซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพฯ ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคาร

วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด

สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า ในปัจจุบันมีรูปแบบการหาประโยชน์โดยเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกัน และเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตริทิพย์ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วันที่ 29 สิงหาคม 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่างๆ เพื่อเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

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

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

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

2) สิ่งปลูกสร้าง

2.1) ชื่อ 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 เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอาคารตริทิพย์ 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 ของอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม รวมพื้นที่ประมาณ 979.86 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

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

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

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

รายการ อสังหาริมทรัพย์	การลงทุนครั้งแรก		การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
	อาคารโกลด์ ตริไนต์ สีลม	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคารตริทิพย์ 2	อาคารชุด ตริไนต์ คอมเพล็กซ์
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสูง 6 ชั้น (ประกอบธุรกิจ โรงแรม และพื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจ ในชื่ออาคารโกลด์ ตริไนต์ สีลม และ โกลด์ ตริไนต์ สีลม อาเขต)	ห้องชุดรวม 2 ห้อง (พื้นที่เช่า ประกอบธุรกิจ ธุรกิจ ในชื่อ มอลล์ 1)	อาคารสูง 7 ชั้น (ประกอบธุรกิจ เชอร์วิสอพาร์ท เมนต์ และการ พาณิชย์ในชื่อ อาคารตริทิพย์ 2)	สิทธิการเช่าห้องชุด รวม 5 ห้อง ใน อาคารชุดตริไนต์ คอมเพล็กซ์ (พื้นที่ เช่าประกอบธุรกิจ ในชื่อมอลล์ 3)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 150 ซอย พัฒนา 2 ถนน สีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	เลขที่ 425 ซอย สิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ	เลขที่ 22-24 ซอยพัฒนา ถนน สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1 - 4, อาคารตริ ไนต์ คอมเพล็กซ์ ซอย สิริจุลเสวก ถนนสี ลม แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด			
มูลค่าทรัพย์สินจาก การประเมิน	1,041,000,000 บาท			
วันที่ประเมิน/สอบ ทานมูลค่า	15 กันยายน 2560			
ระยะเวลาการ ประเมินมูลค่า	เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีกำหนดเวลา			ระยะเวลา 26 ปี
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบ
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันกองทุนรวมไม่มีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจากผู้เช่าเดิมยังคงครอบครอง
ทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งในส่วนทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินจากการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ “ข้อพิพาททางกฎหมาย”

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

ปัจจุบันไม่มีผู้เช่าทรัพย์สิน

ชื่อและที่อยู่ของบริษัทผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม

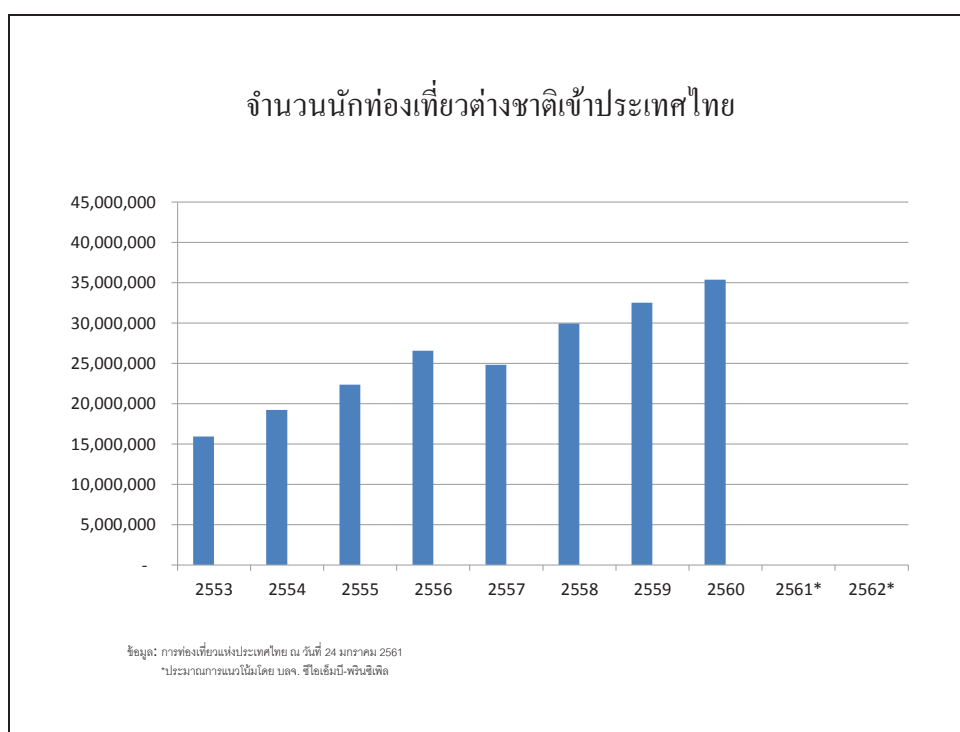
ปัจจุบันไม่มีผู้รับประกันรายได้

ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560

สภาวะการตลาดของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยว¹

ในช่วงระหว่างปี 2553 - 2560 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 15.9 ล้านคน เป็น 35.3 ล้านคน



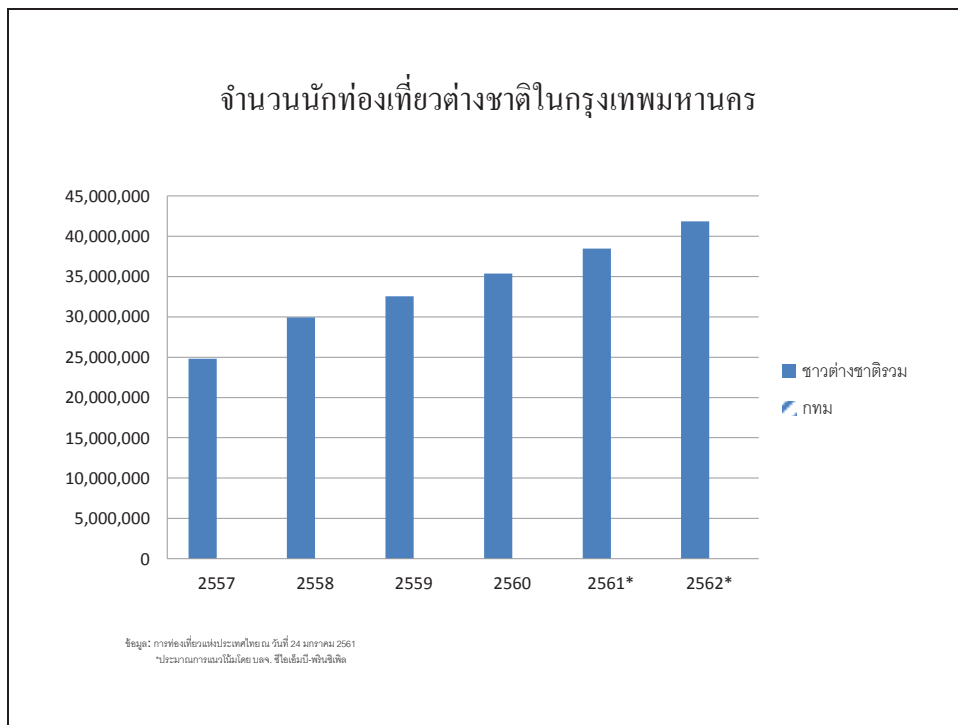
นับตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 จนถึงปี 2557 ตั้งแต่เดือนมกราคม – พฤษภาคม ประเทศไทยประสบปัญหาสถานการณ์ชุมนุมทางการเมืองในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยธุรกิจโรงแรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครซบเซาเป็นอย่างมาก แม้ว่าตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2557 สถานการณ์ทางการเมืองจะเริ่มคลี่คลายลง แต่ยังคงมีการ

¹ ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

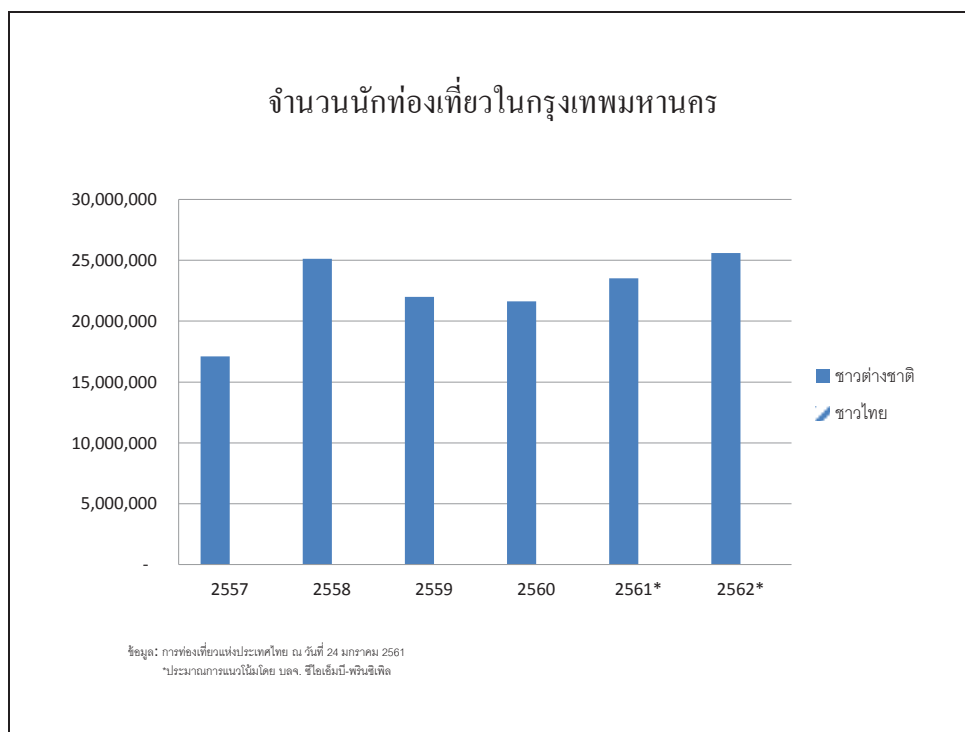
ประกาศใช้กฎอัยการศึก รวมถึงเป็นช่วง Low season ของการท่องเที่ยว จึงส่งผลทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลงจากปีก่อน อีกทั้งในหลายภูมิภาคของโลกยังคงเผชิญกับปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาเศรษฐกิจภายในยุโรปโซน หรือ ปัญหาค่าเงินรูเบิลของรัสเซีย ซึ่งนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศเหล่านี้เป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายเงินเพื่อการท่องเที่ยวค่อนข้างสูง นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2557 ลดลงร้อยละ 6.55 เหลือ 24.8 ล้านคน

อย่างไรก็ดี สถานการณ์การท่องเที่ยวโดยรวมปรับตัวดีขึ้น นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2558 มีประมาณ 29.9 ล้านคน และขยายตัวเป็น 32.5 ล้านคน ในปี 2560 และ 35.3 ล้านคน ในปี 2560 ซึ่งมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 8 และคาดว่าในปี 2561 – 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะยังคงขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 8.77 ต่อปี หรือคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 41.8 ล้านคนในปี 2562 แสดงให้เห็นถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของปริมาณนักท่องเที่ยวในไทยหลังจากสถานการณ์ชุมนุมทางการเมืองหยุดลง

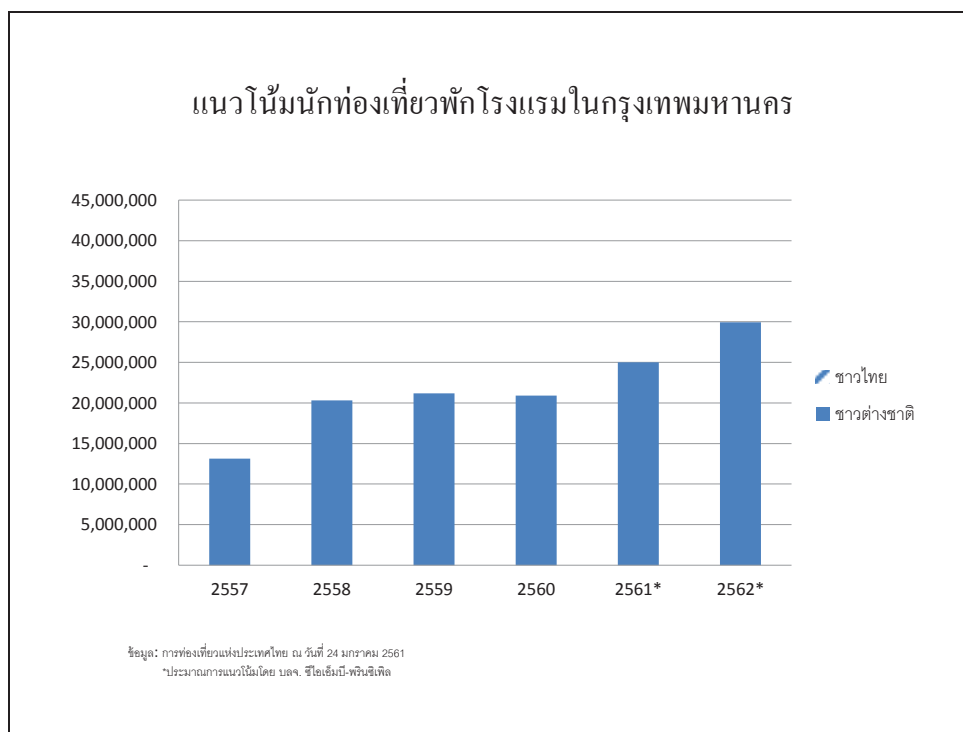
อย่างไรก็ตามเมื่อดูจากแนวโน้มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในไทย พบว่า แม้ว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น แต่นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในกรุงเทพฯ ลดลงอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 – 2560 ตามลำดับ



สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพมหานครจะมีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 60 – 65 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพมหานครในปี 2560 ประมาณ 21.6 ล้านคน และจะขยายตัวถึงประมาณ 25.5 ล้านคน ในปี 2562



ในส่วนของนักท่องเที่ยวชาวไทยมีการขยายตัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20.43 ในช่วงปี 2557 – 2560 หรือเพิ่มจาก 8.6 ล้านคน เป็น 10.3 ล้านคนและคาดว่านักท่องเที่ยวชาวไทยจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 11.8 ล้านคนในปี 2562



สำหรับนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมในกรุงเทพมหานครในช่วงปี 2557 – 2560 มีการขยายตัวเฉลี่ยเพิ่มจาก 15.7 ล้านคน เป็น 26.4 ล้านคน และคาดการณ์ว่าน่าจะมีการปรับตัวขึ้นเป็นประมาณ อย่างคงที่จนถึงประมาณ 40 ล้านคนในปี 2562

ภาพรวมตลาดโรงแรม

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยแบ่งโรงแรมออกเป็น 5 กลุ่มตามระดับราคา คือ

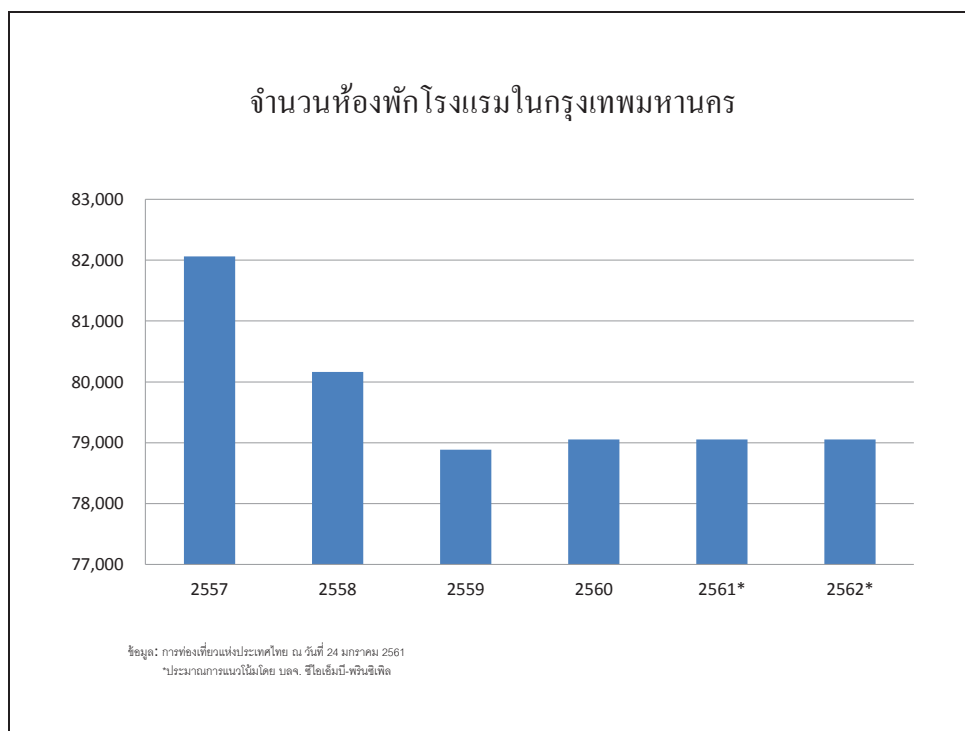
กลุ่ม 1 ค่าห้องพักเฉลี่ยมากกว่า 2,500 บาท

กลุ่ม 2 ค่าห้องพักเฉลี่ย 1,500 – 2,499 บาท

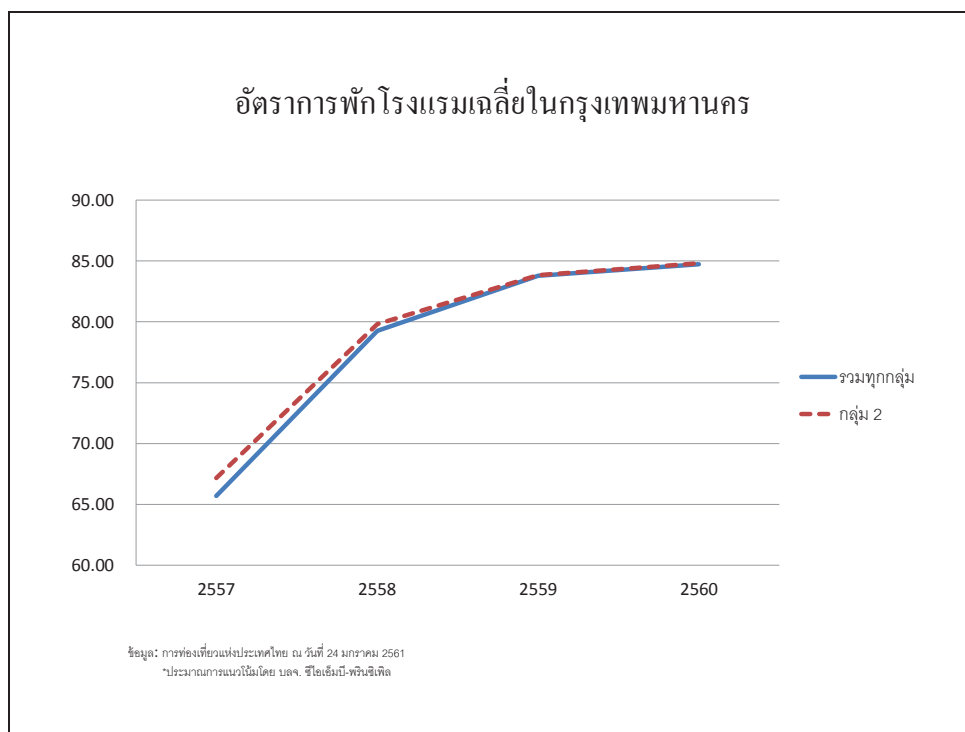
กลุ่ม 3 ค่าห้องพักเฉลี่ย 1,000 – 1,499 บาท

กลุ่ม 4 ค่าห้องพักเฉลี่ย 500 – 999 บาท

กลุ่ม 5 ค่าห้องพักเฉลี่ยน้อยกว่า 500 บาท



จำนวนห้องพักโรงแรมรวมทุกกลุ่ม ณ สิ้นปี 2560 มีทั้งสิ้น 79,055 ห้อง โดยแบ่งออกเป็นกลุ่ม 1 จำนวน 32,371 ห้องหรือคิดเป็นร้อยละ 40.95, กลุ่ม 2 จำนวน 15,705 ห้องหรือคิดเป็นร้อยละ 19.87, กลุ่ม 3 จำนวน 12,128 ห้องหรือคิดเป็นร้อยละ 15.34, กลุ่ม 4 จำนวน 10,771 ห้องหรือคิดเป็นร้อยละ 13.62, กลุ่ม 5 จำนวน 3,394 ห้องหรือคิดเป็นร้อยละ 4.29 และเกสต์เฮาส์จำนวน 4,686 ห้อง



อัตราการเข้าพักโรงแรม (รวมทุกกลุ่ม) ในช่วงปี 2560 เฉลี่ยประมาณร้อยละ 85 ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากประมาณร้อยละ 84 ในปี 2560

เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักโรงแรมเฉพาะกลุ่ม 2 ซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมในระดับเดียวกันกับทรัพย์สินของกองทุนรวมพบว่า อัตราการเข้าพักของกลุ่ม 2 ก็มีทิศทางและแนวโน้มไปในทางเดียวกันโดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 85 ในสิ้นปี 2560

การที่อัตราการเข้าพักโรงแรมในช่วงเดือนแรกของปี 2560 มีการปรับตัวที่ดีขึ้นเนื่องมาจากปัจจัยที่สำคัญ 2 ประการคือ การที่จำนวนห้องพักโรงแรมมีจำนวนลดลง และการแข่งขันที่สูงมากขึ้นของตลาด โรงแรมหลายแห่งมีการกระตุ้นยอดเข้าพักโดยการปรับลดราคา เพื่อรักษาสถานลูกค้าโดยเห็นได้จากอัตราการเข้าพักของห้องพักในกลุ่ม 2 ที่มีความคล้ายคลึงกับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุด

ดังนั้น แม้ว่าแนวโน้มตลาดการท่องเที่ยว รวมทั้งนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครจะปรับตัวดีขึ้นก็ตาม แต่การปรับตัวดังกล่าวน่าที่จะเป็นไปอย่างช้า ๆ ทำให้ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานครจะยังคงมีภาวะการแข่งขันที่สูงต่อไปส่งผลให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพมหานครมีปริมาณที่น้อยลงเล็กน้อย

สภาวะตลาดของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร

จากรายงานวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด (CBRE) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ระบุในรายงาน วิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส 3 ปี 2560 ว่า อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์โดยรวมในปัจจุบันมีทั้งหมดประมาณ 16,478 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยคงที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.2 โดยที่มีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นถึงประมาณ 32 ล้านคนช่วยกระตุ้นอัตราค่าห้องพักรายวันและอัตราการเข้าพักโดยรวม

อัตราค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของค่าเช่าระยะยาวของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย และอาจจะเพิ่มสูงขึ้นสำหรับอาคารที่ดำเนินการเป็นแบบโรงแรม แต่การแข่งขันที่สูงจะเป็นตัวแปรสำคัญที่จะทำให้อัตราค่าเช่าไม่อาจจะเพิ่มสูงอย่างมีนัยสำคัญ

สภาวะการตลาดของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด (CBRE) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ระบุในรายงาน วิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยประจำไตรมาส 3 ปี 2560 ว่า อุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีประมาณ 7.37 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.14 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือร้อยละ 2.31 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเพียง 10,000 ตารางเมตร จากพื้นที่ค้าปลีกใหม่ 3 แห่ง ซึ่งน้อยกว่าอัตราเฉลี่ยต่อไตรมาสในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้น 90,000 ตารางเมตร

อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมประมาณร้อยละ 92.7 ลดลงร้อยละ 0.01 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ซึ่งเหตุผลหลักเกิดจากการปรับปรุงพื้นที่ (Renovation) ของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น เซ็นทรัลเวิลด์, เซ็นทรัลพลาซ่า และคิงส์พาวเวอร์คอมเพล็กซ์

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

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

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

3. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงาน

ของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างรัดกุม 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 ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น 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 หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึง ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(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 การปรับปรุง

ภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นที่ยังพอใจของผู้ใช้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของผู้เข้าซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากจำนวนผู้ให้บริการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในอนาคตอาจมีการก่อสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งส่งผลให้การให้บริการห้องพักและ/หรือศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการตึกรินทร์ที่มีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลง หากเกิดกรณีดังกล่าวอาจทำให้ผู้เช่าอาคารทรัพย์สิน 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารทรัพย์สิน 2) ซึ่งมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพัก และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนและชั้นใต้ดินของอาคารทรัพย์สิน 2 ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมได้รับผลกระทบซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่อาจลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในท้ายที่สุด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่

ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ว่ากรณีใด และ กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม ได้ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าทั้งสองราย หรือ กรณีที่ครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าแล้ว กองทุนรวมอาจต้องเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งสัญญาเช่าใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่าได้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าในระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ไม่ชำระค่าเช่าหรือ

ยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

5. ความเสี่ยงจากรายได้ของกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันรายได้

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้ที่บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด ให้ไว้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและอาจส่งผลกระทบต่อ การจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม พื้นที่พาณิชย์กรรม และศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

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

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารตึกที่ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

แต่เนื่องจากอาคารตึกที่ 2 เพิ่งได้ทำการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ในระหว่างปี 2554 และ 2555 ดังนั้น ผลกระทบจากการซ่อมแซมใหญ่ของอาคารตึกที่ 2 อาจยังไม่ส่งผลในระยะอันใกล้

7. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจได้รับเงินค่าทดแทนในจำนวนที่น้อยกว่าค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือการประกอบธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมบางประเภท กองทุนรวมไม่อาจจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงดังกล่าวได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัย 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 รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมยังขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เข้าอาคารทรัพย์สิน 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และความสามารถของบริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าตามที่ได้เข้าค้ำประกันความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าว นอกจากนี้ ความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันหรือบังคับให้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาเช่า (ตามแต่กรณี) ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมด้วย ดังนั้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

นอกจากนี้ ในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเพิ่มเติมเกิดขึ้นจริงเงินปันผลของกองทุนรวมในปีบัญชีดังกล่าวจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินปันผลของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

10. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

เนื่องจากการลงทุนในพื้นที่มอลล์ 3 ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ บริษัทสีลมฮอลล์ จำกัด เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า เนื่องจากหาก บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว และไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ (อาทิ ในกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ก่อสร้างหรือต่อเติมส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่มอลล์ 3 อันเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์หรือขัดขวางการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงของ

กองทุนรวม หรือกรณีที่เจ้าของพื้นที่มอลล์ 3 ทำการตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและต่อมาภายหลังปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น) กรณีดังกล่าวย่อมจะส่งผลให้สัญญาเช่าของพื้นที่มอลล์ 3 ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และบริษัท ตริตีพียู คอมเพล็กซ์ จำกัด ระบุถึงสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำพื้นที่มอลล์ 3 ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วง และจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม รวมถึงจะกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในท้ายที่สุด

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 รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยรายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในการท่องเที่ยวและการใช้บริการสำหรับอาคารตริตีพียู 2 และพื้นที่มอลล์ 3

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวและการบริการ ดังนั้น หากความนิยมของนักท่องเที่ยวในการท่องเที่ยวและใช้บริการเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ และหากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงความนิยมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประโยชน์ของผู้เช่าและต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุด ตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีทางเข้าออกจากตัวอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ได้แก่ทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 และถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการห้องชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์

ในสภาพปัจจุบันผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์เป็นทางเข้าออกหลักสู่ชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ดังกล่าวนั้น จะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย ทั้งนี้ หากไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารตรีทิพย์ 2 จะเหลือทางเข้าออกด้านถนนสาธารณะประโยชน์ซึ่งอยู่ด้านข้างของอาคารตรีทิพย์ 2 เพียงทางเดียว และผู้ให้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวกมากนัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประโยชน์ของผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ถนนส่วนบุคคลหรือทางเดินร่วมได้อย่างต่อเนื่องกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์โดยมีค่าใช้จ่ายเดือนละประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา (กองทุนรวมได้มีข้อตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์อยู่แล้วสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนในครั้งแรก)

นอกจากนี้ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินหรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกสามารถเข้าออกผ่านทางชอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ให้บริการหรือผู้มาติดต่อดังกล่าวสามารถใช้ทางเข้าออกได้หรือหลังจากที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้แล้ว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้

ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติให้ผู้ให้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่า ภายหลังจากที่ได้มีการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สินและรายงานการประเมินค่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนจนถึงวันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารตรีทิพย์ 2 คืนให้แก่บริษัทตรินิตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อขายทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ได้ เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้พื้นที่ทางเชื่อมระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า กับอาคารตรีทิพย์ 2 และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจในบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 (ชั้น 1 และชั้นใต้ดิน) สามารถเข้าออกโดยผ่านทางเชื่อมที่อยู่ระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า (ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129) ซึ่งพื้นที่บริเวณทางเชื่อมดังกล่าวโดยสภาพเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งนางวิณา เชิดบุญญาชาติได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากนิติบุคคลอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าซึ่งทำขึ้นระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ กับ นางวิณา เชิดบุญญาชาติ โดยหากกองทุนรวมเข้าลงทุนในที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 แล้ว นางวิณา เชิดบุญญาชาติ ตกลงและให้คำรับรองโดยให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการใช้เป็นทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากห้องชุด

ไปยังพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 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 และทำให้ผู้ใช้บริการและผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่ได้รับความสะดวกในการผ่านเข้าออกระหว่างห้องชุดของอาคารศูนย์การค้าและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้มาใช้บริการ จำนวนผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย และจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุดได้

ในส่วนนี้ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัดได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันแก่กองทุนรวมว่า หากเกิดปัญหาในกรณีดังกล่าวซึ่งส่งผลให้สิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมของกองทุนรวมสิ้นสุดลง บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัดจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้พื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นที่มีลักษณะ สภาพและการใช้งานใกล้เคียงกับพื้นที่และทางเชื่อมเดิม โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทไม่ได้ดำเนินการจัดหาพื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งการให้คำรับรองนี้ช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แต่ก็ยังคงมีความเสี่ยงในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนข้างต้น เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน

ปัจจุบันห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้ามีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยการเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า และมีการเปิดผนังอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำการปลูกสร้างอาคารมาชิดกับอาคารศูนย์การค้าให้ทะลุถึงกันได้เพื่อประโยชน์ร่วมกันทางการค้าซึ่งลักษณะของการก่อสร้างดังกล่าว ที่ปรึกษากฎหมายและวิศวกรอิสระได้ให้ความเห็นว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีเหตุใดๆ ที่จะทำให้อาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการจัดทำรูปแบบอาคารให้เป็นผนังทึบได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมจำเป็นจะต้องมีการสร้างผนังปิดทึบขึ้นกองทุนรวมก็จะสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและจะไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคารและการจัดหาประโยชน์ในอาคารมากนักเนื่องจากอาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนมีทางเข้า-ออกอยู่บริเวณด้านหน้าซึ่งติดกับถนนภายในโครงการ ผู้เช่าหรือลูกค้าที่เข้ามาติดต่อในอาคารศูนย์การค้ายังมีความสะดวกอยู่เช่นเดิม

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทุนรวมมีข้อพิพาททางกฎหมายและการฟ้องคดีกับบริษัท ตรินิตี้ แอท สील จำกัด และบริษัท สीलมอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ผู้เช่าเดิม”) รวมทั้ง บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ค้าประกันรายได้ เนื่องจาก ผู้เช่าเดิมได้ผิดนัดชำระค่าเช่า และผู้รับประกันรายได้รวมทั้งธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันได้ปฏิเสธชำระหนี้ให้กับกองทุนทั้งในส่วนของวงเงินครั้งแรกและส่วนของวงเงินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกองทุนรวมได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน ส่วนการลงทุนครั้งแรก และส่วนของวงเงินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อผู้เช่าทรัพย์สินทั้งสองราย เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2558 วันที่ 21 ตุลาคม 2558 และวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ตามลำดับ ซึ่งการเลิกสัญญามีผลตามกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถนำทรัพย์สินของกองทุนรวมมาแสวงหาประโยชน์ต่อไปได้ ต่อมาได้มีการฟ้องคดีต่อศาล นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าเดิมได้ฟ้องกองทุนเป็นคดีต่อศาลเช่นเดียวกัน

โดยสรุป กลุ่มผู้เช่าเดิม และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีความรับผิดชอบตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นข้างต้น จำนวน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2560 รวมเป็นจำนวนดังนี้

บริษัท ตรินิตี้ แอทสील จำกัด และบริษัท สीलมอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม : ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ชำระค่าเช่าคงค้างรวมทั้งสิ้น 152,608,060.34 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ค่าปรับรวม 500,000 บาท และค่าเสียหายรวม 6,512,133.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี พร้อมทั้งค่าเสียหายรายเดือน

บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับประกันรายได้ชั้นต่ำ และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร : ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ร่วมกันชำระเงินจำนวน 50,466,434.23 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีสำหรับคดีพิพาทในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้ ยังให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชำระเงินแก่กองทุนรวมหากผู้เช่าเดิมไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษาในคดีทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 65,790,683.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

รายละเอียดในแต่ละคดี มีดังนี้

คดีหมายเลข	สาระสำคัญ	คำพิพากษา	-สถานะคดีความ
คดีแพ่ง หมายเลขดำ ที่ พ. 93/2560 15 มกราคม 2560	นางวีณา เชิดบุญญาชาติและ บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด ("ผู้ร้อง") ฟ้องเพิกถอนมติการ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558	วันที่ 26 สิงหาคม 2560 ศาลได้มี คำสั่งให้ยกคำร้องของผู้ร้อง	คดีถึงที่สุดแล้ว วันที่ 25 พฤศจิกายน 2560 ผู้ร้อง ได้ยื่นขออุทธรณ์คำพิพากษาศาล ชั้นต้นต่อศาล แต่มีได้นำเงิน ค่าธรรมเนียมมาวางศาลพร้อม อุทธรณ์ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ศาล จึงได้มีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของผู้ ร้อง และได้ออกไปสำคัญแสดง ว่าคดีถึงที่สุด ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2560 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
คดีแพ่ง หมายเลขดำ ที่ พ. 341/2560 19 กุมภาพันธ์ 2560	กลุ่มผู้เช่าเดิม ฟ้องให้กองทุน รวมระงับการใช้สิทธิเรียกร้อง ตามหนังสือค้ำประกันของ ธนาคาร และให้ชำระเงินพร้อม ดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้เช่าทั้งสองอ้างว่าได้ สำรองชำระไปเพื่อประโยชน์ ของกองทุนรวม เป็นจำนวนเงิน รวมทั้งสิ้น 891,584.32 บาท	วันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 ศาล ชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ศาล ชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาล อุทธรณ์ โดยพิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 42,800 บาท แก่โจทก์ที่ 2 และชำระเงิน 66,286.50 บาท แก่โจทก์ที่ 3 พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในต้นเงินดังกล่าว นับแต่วัน ฟ้อง (ฟ้องวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากที่แก้ไขให้เป็นไปตามคำ	คดียังไม่สิ้นสุด เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2560 ฝ่าย โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ศาลชั้นต้น วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ศาล ชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาล อุทธรณ์ วันที่ 16 มกราคม 2561 กองทุน รวมยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลา ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาพร้อม

คดีหมายเลข	สาระสำคัญ	คำพิพากษา	-สถานะคดีความ
		พิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ	ฎีกา ศาลมีคำสั่งอนุญาตถึงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561
คดีแพ่ง หมายเลขดำที่ พ. 625/2560 25 มีนาคม 2560	กองทุนรวมเป็นโจทก์ ฟ้องกลุ่มผู้เช่าเดิม และ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้ออกจากพื้นที่เช่า พร้อมทั้งให้ชำระค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงินรับประกันรายได้ขั้นต่ำ รวมถึงให้ชำระเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 164,967,883บาท	วันที่ 20 มกราคม 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ผู้เช่าทั้งสองออกจากทรัพย์สินพิพาท และให้ชำระค่าเช่าค้างชำระจำนวนรวมทั้งสิ้น 60,789,041.04 บาท และค่าปรับและ ค่าเสียหายจำนวน 2,500,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินทั้งสองจำนวนดังกล่าวพร้อมทั้งค่าเสียหายรายเดือน และให้บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ร่วมกันรับผิดชอบจำนวนเงินที่รับประกันรายได้ขั้นต่ำ จำนวนรวม 65,790,683 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี	คดียังไม่สิ้นสุด วันที่ 19 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์ในส่วน of ค่าเสียหายที่ศาลพิพากษาให้ฝ่ายจำเลยร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบโดยไม่ได้มีจำนวนตามคำขอท้ายคำฟ้องของกองทุนรวม วันที่ 20 เมษายน 2560 ศาลยกคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ (ครั้งที่ 3) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กรณีจึงถือว่า มิได้มีการยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด วันที่ 27 มิถุนายน 2560 กลุ่มผู้เช่าเดิมได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

คดีหมายเลข	สาระสำคัญ	คำพิพากษา	-สถานะคดีความ
คดีหมายเลขดำที่ พ. 1806/2558 6 สิงหาคม 2558	คดีหมายเลขดำที่ พ. 1806/2558 กลุ่มผู้เช่าเดิม ได้ ยื่นฟ้องกองทุนรวมขอให้ศาล สั่งให้กองทุนรวมระงับการใช้ สิทธิเรียกร้องตามหนังสือคำ ประกันของธนาคาร และให้ ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยสำหรับ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กลุ่มผู้เช่า เดิม อ้างว่าได้สำรองออกไป ก่อนเพื่อกองทุนรวม รวมเป็น จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 48,888,618.82 บาท	วันที่ 20 มกราคม 2560 ศาล ชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องคดี หมายเลขดำที่ พ. 1806/2558 ในส่วนของคดีหมายเลขดำที่ พ. 2091/2558, ศาลชั้นต้นมีคำ พิพากษาให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชำระเงินแก่ กองทุนรวม หากผู้เช่าเดิมไม่ ชำระตามคำพิพากษา แต่ไม่เกิน 50,466,434.23 บาทพร้อมทั้ง ดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	คดียังไม่สิ้นสุด วันที่ 2 พฤษภาคม 2560 ศาลได้ ออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับ คดีเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษา กับผู้เช่าเดิมและธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามที่กองทุน รวมร้องขอ กลุ่มผู้เช่าเดิมยื่นอุทธรณ์คำ พิพากษาศาลชั้นต้นในวันที่ 11 สิงหาคม 2560
คดีหมายเลขดำที่ พ.2091/2558 4 กันยายน 2558	คดีหมายเลขดำที่ พ.2091/2558 กองทุนรวม ได้ ยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อขอให้ศาลสั่งให้ ฝ่ายจำเลยชำระเงินตาม หนังสือคำประกันของธนาคาร รวมถึงดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวน เงินทั้งสิ้น 52,467,809.49 บาท	คดีหมายเลขดำที่ พ. 121/2560 และคดี พ. 217/2560 ศาล พิพากษาให้ ผู้เช่าทั้งสองออก จากทรัพย์สินพิพาท ให้โอน ใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม พร้อมทั้งให้ชำระค่าเช่า ค้างชำระจำนวนรวมทั้งสิ้น 91,819,019.30 บาทพร้อมทั้ง ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี	ในส่วนของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ศาลได้ยกคำร้อง ขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ (ครั้งที่ 7) ในวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ซึ่งธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) อยู่ในระหว่างอุทธรณ์ คำสั่งยกคำร้องดังกล่าว
คดีหมายเลขดำที่ พ.121/2560 20 มกราคม 2560	คดีหมายเลขดำที่ พ.121/2560 กองทุนรวม ได้ยื่นฟ้อง บริษัท ตรีนิษฐ์ แอทส์ลิ้ม จำกัด และ บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด เพื่อขอให้ศาลสั่งให้ฝ่ายจำเลย ออกจากพื้นที่เช่า พร้อมทั้งส่ง มอบใบอนุญาตประกอบ กิจการโรงแรมโกลด์ ตรีนิษฐ์	และ ค่าเสียหายเดือนละ 4,512,133.00 บาท และให้ยก ฟ้องในส่วนของบริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด ผู้รับประกัน รายได้ขั้นต่ำ	กองทุนรวมยื่นอุทธรณ์คำ พิพากษาศาลชั้นต้นในประเด็นที่ ศาลพิพากษาให้ไม่ครบตามคำ ขอท้ายคำฟ้องในวันที่ 4 สิงหาคม 2560 ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการ พิจารณาของศาลอุทธรณ์

คดีหมายเลข	สาระสำคัญ	คำพิพากษา	-สถานะคดีความ
	ชำระค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงิน รับประกันรายได้ขั้นต่ำ และ ดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน ทั้งสิ้น 122,837,315 บาท		
คดีหมายเลขดำที่ พ. 217/2560 3 มกราคม 2560	คดีหมายเลขดำที่ พ.217/2560 กองทุนรวม ได้ยื่นฟ้อง บริษัท สี ลมออลส์ จำกัด เพื่อขอให้ศาล สั่งให้ฝ่ายจำเลยออกจากพื้นที่ เช่า พร้อมทั้งชำระค่าเช่าค้าง ชำระ ค่าเสียหาย ค่าปรับ และ ดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน ทั้งสิ้น 20,374,175.07 บาท		
วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ศาลได้ร่วม พิจารณาคดีทั้ง 4 ข้างต้นเข้าด้วยกัน			

ข้อมูลสำคัญอื่น

การยกเลิกกฎหมายยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 608) พ.ศ. 2560 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 609) พ.ศ. 2560 และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 610) พ.ศ. 2560 ยกเลิกการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการประกอบกิจการขายสินค้าและการให้บริการ ยกเลิกการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์และการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร และยกเลิกการยกเว้นอากรแสตมป์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 2) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง 4) ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยพระราชกฤษฎีกาทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 และกำหนดให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2560 ที่ผ่านมา ในการนี้ กองทุนรวมได้เข้าจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ผลกระทบต่อกองทุนรวม

เดิมกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อซื้อสินค้าหรือรับบริการ (ไม่ว่าจะเป็นภาษีมูลค่าเพิ่มที่รวมอยู่ในราคาสินค้าและค่าบริการหรือที่เรียกเก็บต่างหาก) ซึ่งเรียกว่าภาษีซื้อ แต่กองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทรัพย์สินหรือให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวม ที่เรียกว่าภาษีขาย ได้ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อโดยการนำมาหักลบกับภาษีขายได้ เมื่อกองทุนรวมจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่ม กองทุนรวมจะสามารถนำภาษีซื้อที่กองทุนรวมชำระให้แก่ผู้ประกอบการอื่นและภาษีขายที่กองทุนรวมเรียกเก็บมาหักลบกันได้ ซึ่งจะมีผลทำให้ภาระภาษีมูลค่าเพิ่มของกองทุนรวมลดลง

ในส่วนของภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น ตั้งแต่วันที่กฎหมายใหม่มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมจะมีหน้าที่เสียภาษีดังกล่าวในกรณีที่กองทุนรวมขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมก่อนครบกำหนดระยะเวลาในการถือครอง 5 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ถือครองทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรกมาแล้วเป็นเวลาประมาณ 6 ปี กองทุนรวมจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในส่วนนี้ สำหรับทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกองทุนรวมได้เข้าลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2556 นั้น หากกองทุนรวมขายทรัพย์สินออกไปก่อนที่จะถือครองครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี (เดือนสิงหาคม 2561) กองทุนรวมก็จะมีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายทรัพย์สินส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมไม่มีนโยบายที่จะขายทรัพย์สินหรือขายทรัพย์สินภายหลังครบกำหนดระยะเวลาถือครอง 5 ปี กองทุนรวมก็จะไม่ได้รับผลกระทบจากการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในส่วนนี้เช่นกัน

ในส่วนของการแสตมป์ เดิมการทำสัญญาและตราสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่วันที่กฎหมายใหม่มีผลใช้บังคับ การทำสัญญาและตราสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมจะต้องเสียอากรแสตมป์เช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ ทั้งนี้ ภาระค่าอากรแสตมป์ที่กองทุนรวมจะต้องเสียนั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทและมูลค่าของสัญญาและตราสารแต่ละชนิด

ข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาท

จากที่เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2560 ผู้เข้าเดิมได้มีข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาทต่างๆ กับกองทุนรวม แต่เนื่องจากข้อเสนอนี้ได้รับดังกล่าวนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมแล้วมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นข้อเสนอนี้ทำให้กองทุนรวมเสียเปรียบเป็นอย่างมาก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุน

ในระหว่างที่มีข้อพิพาทและการดำเนินการทางศาลข้างต้น บริษัทจัดการได้พยายามหาทางยุติข้อพิพาทที่เกิดขึ้นโดยการเข้าเจรจากับกลุ่มผู้เข้าเดิมหลายครั้ง จนได้ข้อสรุปข้อเสนอสุดท้ายของกลุ่มผู้เข้าเดิมนี้อย่างนี้

1. เสนอขอลดหนี้โดยจะชำระหนี้เพื่อยุติข้อพิพาททั้งหมดเป็นเงิน จำนวน 97 ล้านบาท พร้อมทั้งส่งมอบทรัพย์สินของกองทุนรวมคืนให้แก่กองทุนรวม
2. เสนอให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่

3. เสนอเป็นผู้เช่าทรัพย์สินชั่วคราวเป็นระยะเวลา 12 เดือน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 4 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าเช่าสุทธิ
4. เสนอให้ระงับข้อพิพาททั้งหมดที่เกิดขึ้น โดยการทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่อย่างมีนัยยะสำคัญในปี 2560 ดังนี้

จากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุน	คิดเป็นร้อยละ
1. บริษัท ดัน เต็ง โฮล์มส์ จำกัด	45,500,000 หน่วย	31.07
2. นาย เดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	4,718,000 หน่วย	3.22
3. นางสาว จันทรเพ็ญ ชีรานนท์	3,260,870 หน่วย	2.23

ต่อมา วันที่ 6 ธันวาคม 2560 บริษัทจัดการได้รับสำเนาหนังสือของนางวีณา เชิดบุญญาชาติ และบริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด ที่ร่วมกันชี้แจงต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าได้มีการยกเลิกสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุนที่เกี่ยวข้อง และได้มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม จำนวน 45,500,000 หน่วยคืน รวมทั้งคืนเงินทั้งจำนวนให้แก่ บริษัท ดัน เต็ง โฮล์มส์ จำกัด เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการได้ตรวจสอบแล้วพบว่า บริษัท ดัน เต็ง โฮล์มส์ จำกัด ได้โอนหน่วยลงทุนในกองทุนรวม จำนวน 45,500,000 หน่วย ให้แก่นางวีณา เชิดบุญญาชาติ และบริษัท ดัน เต็ง โฮล์มส์ จำกัด มิได้มีชื่อเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว

ผู้ถือหุ้นลงทุนใช้สิทธิขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

บริษัทจัดการได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 27 กรกฎาคม 2560 ตามคำร้องขอของบริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด ผู้ปรากฏชื่อเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ตามข้อมูลผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

ต่อมา เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีหนังสือขอให้บริษัทจัดการดำเนินการตรวจสอบสิทธิและการเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด เพิ่มเติม บริษัทจัดการจึงได้แจ้งเลื่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 ออกไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และยกเลิกการกำหนดสิทธิเข้าร่วมการประชุมดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2560 เพื่อดำเนินการตามความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เมื่อ วันที่ 6 ธันวาคม 2560 บริษัทจัดการได้รับสำเนาหนังสือของนางวีณา เชิดบุญญาชาติ และบริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด ที่ร่วมกันชี้แจงต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าได้มีการยกเลิกสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุนที่เกี่ยวข้อง และได้มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม จำนวน 45,500,000 หน่วยคืนรวมทั้งคืนเงินทั้งจำนวนให้แก่ บริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการได้ตรวจสอบแล้วพบว่า บริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด ได้โอนหน่วยลงทุนในกองทุนรวม จำนวน 45,500,000 หน่วย ให้แก่นางวีณา เชิดบุญญาชาติ และบริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด มิได้มีชื่อเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมแล้ว

ต่อมา วันที่ 12 ธันวาคม 2560 นางวีณา เชิดบุญญาชาติ ได้มีหนังสือถึงบริษัทจัดการเพื่อขอใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวม 47,284,737 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 32.29 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในการขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาข้อเสนอยุติประเด็นข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด บริษัท สีสลม จำกัด และบริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด (“กลุ่มผู้เช่าเดิม”) โดยยื่นขอให้บริษัทจัดการจัดการประชุมตามวาระที่ได้เคยระบุตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 และบริษัทจัดการได้ตรวจสอบข้อมูลการถือหน่วยลงทุนของนางวีณา เชิดบุญญาชาติ จากทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมแล้ว พบว่าเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมได้ตามกฎหมาย

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการจึงจะได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาข้อเสนอยุติประเด็นข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวมกับกลุ่มผู้เช่าเดิมตามผู้ถือหุ้นลงทุนร้องขอ ในวันที่ 2 มีนาคม 2561

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,396,892,800 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	9.90 บาท จำนวนหน่วย 71,000,000 หน่วย
	9.20 บาท จำนวนหน่วย 75,434,000 หน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	146,434,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	การเสนอขายครั้งแรก เท่ากับ 10.00 บาท
	การเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่ากับ 9.20 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,396,892,800 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	หน่วยละ 3.70 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	541,805,800 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,400 บาทต่อวัน
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	หน่วยละ 7.0508 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,032,484,977.19 บาท

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560

กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหุ้นหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	คิดเป็น ร้อยละ
1.	ดร.วีณา เชิดบุญญาชาติ	47,284,737	32.29
2.	นายเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	4,718,000	3.22
3.	นายณรงค์ศักดิ์ ไมตรีพจน์	3,560,300	2.43
4.	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชีรานนท์	3,260,870	2.23
5.	มูลนิธิพระบรมธาตุเจดีย์กาญจนาภิเษก	3,043,500	2.08
6.	นายยรรยง จุณวัฒน์กุล	2,174,000	1.48
7.	บริษัท อุตสาหกรรมอำนวยการไทย จำกัด	2,174,000	1.48
8.	นางสาวอัญชนา พินิจกุลจิต	2,150,000	1.47
9.	มูลนิธิ อุบลรัตน์	2,000,000	1.37
10.	นางปราณี เจริญโชค	1,974,200	1.35

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหุ้นหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	คิดเป็น ร้อยละ
1.	ดร.วีณา เชิดบุญญาชาติ	47,284,737	32.29

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือ
การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	คิดเป็นร้อยละ
	ไม่มี		

ประวัติการลงทุนจดทะเบียน

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

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 บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความ

ผลิตผลของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

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 เบอรัลเทรด ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ประเทศไทย ถือหุ้น 99.99% โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัลเทรด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัลเทรด 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 เราจึงให้ความสำคัญอันที่จะทำให้นักลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้าง 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 บอร์ดา	กรรมการบริษัท
3. คุณเทสส์ ดาวเนีย	กรรมการบริษัท
4. คุณอเลฮานโดร เอลเรียส เอทีกกอริ โรดรีเกซ	กรรมการบริษัท
5. คุณอดิศร เสริมชัยวงศ์	กรรมการบริษัท
6. คุณจุมพล สายมาลา	กรรมการบริษัท
7. คุณวิไลพร ลิวเกษมศานต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา	กรรมการอิสระ

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. คุณจุมพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณโช ชู ชุน | ประธานเจ้าหน้าที่สายวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 4. คุณต่อ อินทวิวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา
2. คุณวิน พรหมแพทย์

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด

2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวมรายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ / หรือเลิกโครงการ

4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Rights) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้

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

(2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

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

11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอได้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน 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) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 17) จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ 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 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบ

ทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

25) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

26) จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีและแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อจัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

27) แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

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

29) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด

30) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(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/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย

หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าว พร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

38) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวมและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

39) ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”

40) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว

41) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนของกองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

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

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมาย

อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และ ข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และ บริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ 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 ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ 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

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน 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. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้าอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

5) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

- (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 ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

15) จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)

(2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ

(3) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

16) เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการคำนวณและจัดทำรายงานตามข้อ 14 และ 15 ข้างต้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะใช้ข้อมูลซึ่งได้จากบริษัทจัดการหรือบุคคลใดๆ ที่บริษัทจัดการกำหนด

17) รายงานที่ได้รับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 14 และรายงานที่ได้จัดทำโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 15 ข้างต้นให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ หากบริษัทจัดการมิได้หักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน

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

19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม

(2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

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

หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัท
จัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่ง
ดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญา
แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่า
โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าว
ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติ
ผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้อง
รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่
บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการ
เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่าง
ร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่
ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
กฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา
แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการ
เปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับ
หน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัท
จัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า
กึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแล
ผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

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

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

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

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

(8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ทันที

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

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

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริหารจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริหารจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

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 บริษัทรจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรรมกรรมประกันภัย 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.ฟค.298/2556 เรื่อง การเปรียบเทียบกรณีปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมาย แจ้งว่าบริษัทจัดการ มีการดำเนินการที่เข้าข่ายเป็นการปฏิบัติไม่ชอบด้วยมาตรา 117 และมาตรา 125(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โดยสรุปดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษามูลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมีได้ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)

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

3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง (3) มิได้จัดทำสัญญาค่าประกันรายได้และมีได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค่าประกันรายได้ (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 และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของ บริษัทจัดการอีกด้วย

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/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

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

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดย
กองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อ
ผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่
<http://www.cimb-principal.co.th>

รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับผู้ดูแลผลประโยชน์
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

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

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

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

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ 1,031,089,930.97 บาท

จำนวนหน่วย 146,434,000 หน่วย

มูลค่าต่อหน่วยลงทุน 7.0413 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุน การกู้ยืมเงิน และการก่อภาระผูกพัน ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการ	มูลค่าตามราคา ตลาด (บาท) ^{*1}	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด	1,041,000,000.00	100.96
เงินฝากธนาคาร	27,302.55	0.00
อื่น ๆ		
สินทรัพย์อื่น	507,029.80	0.05
หนี้สินอื่น	(10,444,401.38)	(1.01)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,031,089,930.97	100.00
หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งนี้ เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัท เงินทุนเป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัก หรือ ผู้ค้ำประกัน	27,302.55	0.00
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	1,041,000,000	100.96
หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สละหลัก	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตั๋ว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{*1}
เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด	-	-	N/A	1,041,000,000.00	1,041,000,000.00
เงินฝาก ธนาคาร	ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	N/A	27,206.79	27,302.55
หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว						

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *	จำนวนเงิน	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สิน
(Fund's Direct Expenses)	หน่วย : พันบาท	สุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	2,472.77	0.22
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	238.25	0.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	589.44	0.05
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	3,172.16	0.28
ค่าสอบบัญชี	1,559.22	0.14
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - รายปี	107.00	0.01
ค่าประเมินทรัพย์สิน	321.00	0.03
ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น	75.33	0.01
ค่าเบี้ยประกันภัย	401.61	0.03
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.04
Physical Due Diligence	1,783.30	0.15
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	477.62	0.04
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	11,677.70	1.02

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
มูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ข้อ 9 และข้อ 13 ซึ่งอธิบายถึง (1) การผิวนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า ซึ่งกองทุนฯ ได้บอกเลิกสัญญาเช่า และหยุดการรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นตามสัญญาเช่า (2) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังไม่ดำเนินการจ่ายเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ (3) ศักดิ์สยามยังไม่มีถึงที่สุด ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ดำเนินการประนีประนอมยอมความกับผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับค่าเช่าค้างชำระ และอยู่ระหว่างการดำเนินการในขบวนการอนุมัติของศาล ปัจจุบันดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกองทุนฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารกองทุนฯ ยังคงใช้เกณฑ์สมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องในการจัดทำงบการเงินของกองทุนฯ ทั้งนี้การเสนอรายงานของข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขสำหรับเรื่องนี้



...../2

เรื่องอื่น

งบการเงินสำหรับปี 2559 ที่แสดงเปรียบเทียบข้าพเจ้าได้ออกรายงานต้องการเงินแบบไม่แสดงความเห็นตามรายงานวันที่ 21 เมษายน 2560 ในกรณีที่ไม่สามารถตรวจสอบให้ได้หลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 948 ล้านบาท ที่แสดงเป็นเงินลงทุนในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 228 ล้านบาท ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากมีคดีความระหว่างกองทุนและผู้เช่าเดิม และผู้เช่าเดิมยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่กองทุนฯ และข้าพเจ้าไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าสังเกตการณ์สินทรัพย์บางโครงการ อีกทั้งผู้เช่าเดิมปฏิเสธที่จะให้กองทุนฯ (โดยผู้ประเมินราคาอิสระ) เข้าพื้นที่เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดของประกาศของสำนักงาน กสท. และข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจเกี่ยวกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าของเงินลงทุนตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ได้ แต่อย่างไรก็ตามในปี 2560 ผู้เช่าเดิมได้อนุญาตให้กองทุนฯ (โดยผู้ประเมินราคาอิสระ) เข้าพื้นที่เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดของประกาศของสำนักงาน กสท. แล้ว รวมถึงข้าพเจ้าได้เข้าสังเกตการณ์สินทรัพย์ได้ทุกโครงการ ดังนั้นความเห็นของข้าพเจ้าในงบการเงินปัจจุบันจึงเปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. คดีความฟ้องร้อง

ตามที่ได้อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ ข้อ 13 กองทุนฯ มีคดีความดังนี้

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 คดีความทั้งหมดยังมีสิทธิ์ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานศาลอุทธรณ์ได้มีหมายนัดให้ฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์และศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด
2. ในระหว่างปี 2558 ผู้เช่าเดิมและผู้ประกันรายได้ได้ยื่นฟ้องกองทุนฯ เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายที่ได้จ่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคารที่จอดรถ และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม จำนวนรวม 49.78 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นได้พิจารณายกฟ้อง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเดิมได้ยื่นขอขยายเวลาอุทธรณ์ ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานศาลอุทธรณ์ได้มีหมายนัดให้ฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์และช่วงเวลาการขยายเวลาฎีกา คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่สำคัญในการสอบบัญชีเนื่องจากความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลของคดีตาม (1) จะส่งกระทบต่อการได้รับชำระหนี้ค่าเช่าค่าง ดอกเบี้ย และค่าปรับต่างๆ ของที่ค้ำค่างกับกองทุนฯ รวมทั้งทำให้กองทุนฯ ยังไม่สามารถจัดหาประโยชน์และจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผล



การดำเนินงานของกองทุนฯ อย่างมีสาระสำคัญ และความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลของคดีตาม (2) อาจส่งผลให้กองทุนฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นตามคำฟ้องซึ่งเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ

ดังนั้น การตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการติดตามผลของคดีความ และสอบทานหนังสือยืนยันจากทนายความของกองทุนฯ และสอบทาน หนังสือโต้ตอบระหว่างกองทุนฯ และผู้เช่าเดิมเพื่อยุติข้อพิพาท และข้าพเจ้าได้มีการพิจารณาดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับการหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าในระหว่างปี 2559 และการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ผู้เช่ารายเดิมเต็มจำนวนมีความเหมาะสมในงบการเงินในงวดปัจจุบันแล้วอันเกี่ยวเนื่องกับคดีตาม (1) รวมทั้งพิจารณาดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับการไม่บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามคำฟ้องของคดีตาม (2) ว่ามีความเหมาะสม

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และข้อ 13

2. การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และข้อ 12 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าห้องชุด แสดงในงบดุลในราคายุติธรรมรวมทั้งสิ้น 1,041 ล้านบาท (ราคาทุน 1,384.38 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.95 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่องบการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องใช้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการสอบทานการประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินโดยตรวจสอบจากข้อมูลสาธารณะ การทดสอบการคำนวณในแบบจำลองทางการเงิน รวมถึงการสอบทานสมมติฐาน และตัวแปรอื่นๆ ที่ผู้ประเมินใช้ เช่น อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราการเช่าใช้พื้นที่ และค่าเช่าต่อตารางเมตร โดยเปรียบเทียบสมมติฐานดังกล่าวกับข้อมูลตลาดของโรงแรมทั่วไปที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และข้อมูลการเข้าพักอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และข้อมูลการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลอ้างอิงที่ใช้ในการกำหนดอัตราคิดลด การเปรียบเทียบอัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate) ของกองทุนฯ กับกองทุนอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ข้าพเจ้ายังได้สอบทานความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทุนฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของ

ผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬไกล



นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬไกล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 เมษายน 2561



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2560	2559
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2560 : 1,384,378,885.25 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2559 : 1,384,378,885.25 บาท)			
	4, 9, 12	1,041,000,000.00	948,000,000.00
เงินฝากธนาคาร	6	27,206.79	7,148,139.35
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		95.76	7,582.46
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	7	-	-
สินทรัพย์อื่น		507,029.80	359,924.91
รวมสินทรัพย์		1,041,534,332.35	955,515,646.72
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	10,443,812.61	5,610,036.92
หนี้สินอื่น		588.77	141,530.51
รวมหนี้สิน		10,444,401.38	5,751,567.43
สินทรัพย์สุทธิ		1,031,089,930.97	949,764,079.29
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		1,396,892,800.00	1,396,892,800.00
ขาดทุนสะสม	5	(365,802,869.03)	(447,128,720.71)
สินทรัพย์สุทธิ		1,031,089,930.97	949,764,079.29
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย			
		7.0413	6.4859
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000.0000	146,434,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

หน่วย : บาท

	2560			2559		
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน/เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน/เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์						
วัสดุ และอุปกรณ์ ของอาคารโกลด์ ตรีนิที สีลม ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม						
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร						
ห้องชุดพาณิชย์กรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ของตึกตรีนิที มอลล์ 1						
อาคารชุดตึกตรีนิที คอมเพล็กซ์ ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	690,386,085.25	588,000,000.00	56.48	690,386,085.25	483,000,000.00	50.95
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์						
วัสดุ และอุปกรณ์ของอาคารตึกตรีนิที 2 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าห้องชุด จำนวน 5 ห้อง ในอาคารชุดตึกตรีนิที คอมเพล็กซ์ พื้นที่พาณิชย์กรรม						
พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตึกตรีนิทีมอลล์ 3						
ซอยสีลม 5 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	693,992,800.00	453,000,000.00	43.52	693,992,800.00	465,000,000.00	49.05
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,384,378,885.25	1,041,000,000.00	100.00	1,384,378,885.25	948,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุน	1,384,378,885.25	1,041,000,000.00	100.00	1,384,378,885.25	948,000,000.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2560	2559
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	9	-	-
รายได้จากการรับประกันรายได้	9	-	-
รายได้ดอกเบี้ย		3,548.70	17,318.21
รายได้อื่น		-	542,557.15
รวมรายได้		3,548.70	559,875.36
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8, 9	2,472,772.72	2,079,093.71
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	238,247.02	200,878.63
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8	589,446.64	589,446.64
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,559,220.00	624,100.00
ค่าบริการส่วนกลาง	9	480,000.00	480,000.00
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		3,172,164.15	10,495,630.58
ค่าสำรวจและตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน		1,783,300.00	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		1,382,546.49	1,059,238.05
รวมค่าใช้จ่าย		11,677,697.02	15,528,387.61
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ		(11,674,148.32)	(14,968,512.25)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	4, 12	93,000,000.00	228,000,000.00
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		93,000,000.00	228,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		81,325,851.68	213,031,487.75

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	หน่วย : บาท	
	2560	2559
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
ขาดทุนสุทธิจากการลงทุน	(11,674,148.32)	(14,968,512.25)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	93,000,000.00	228,000,000.00
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,325,851.68	213,031,487.75
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	81,325,851.68	213,031,487.75
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	949,764,079.29	736,732,591.54
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,031,089,930.97	949,764,079.29
หน่วย : หน่วย		
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000.0000	146,434,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	หน่วย : บาท	
	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,325,851.68	213,031,487.75
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน -		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :-		
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	7,486.70	4,863.59
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(147,104.89)	3,698.20
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,833,775.69	3,590,483.05
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(140,941.74)	140,648.51
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(93,000,000.00)	(228,000,000.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(7,120,932.56)	(11,228,818.90)
เงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(7,120,932.56)	(11,228,818.90)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	7,148,139.35	18,376,958.25
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	27,206.79	7,148,139.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	2560	2559	2558	2557	2556	2555
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	6.4859	5.0311	10.0721	9.7646	10.1043	11.4062
รายได้(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ	(0.0797)	(0.1023)	(0.3783)	0.8676	0.7775	0.7881
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.6351	1.5571	(4.5277)	0.0069	(0.3569)	(1.3355)
รายได้(ขาดทุน)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.5554	1.4548	(4.9060)	0.8745	0.4206	(0.5474)
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	-	-	-	(0.1000)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	(0.1350)	(0.5670)	(0.7603)	(0.6545)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	7.0413	6.4859	5.0311	10.0721	9.7646	10.1043
อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	7.13	23.17	(52.89)	8.84	8.54	(4.98)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)	1,031,090	949,764	736,733	1,474,903	1,429,877	717,410
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	1.02	1.69	11.14	0.45	1.01	1.42
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	-	0.06	7.06	9.22	8.87	8.59
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) **	-	-	-	0.07	67.08	22.21
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	1,141,030	919,587	1,399,989	1,448,859	1,016,109	780,204

ข้อมูลเพิ่มเติม

* คำนวณจากจำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วถัวเฉลี่ยระหว่างปี

** การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

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-พริ้นซิเพิล 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 2560 และ 2559 กองทุนฯ มีนางวิภา เชิดบุญญาชาติ และ บริษัท ต้น เต็ง ไชลาร์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 32.29 และร้อยละ 31.07 ตามลำดับ

1.2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 13 ซึ่งอธิบายถึง (1) การผิ่หนดชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยกองทุนได้บอกเลิกสัญญาเช่า และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นนับจากวันเลิกสัญญาเช่า (2) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังไม่ดำเนินการจ่ายเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ (3) คดีความยังไม่ถึงที่สุด

นอกจากนี้งบกำไรขาดทุนฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 11.67 ล้านบาท และ 14.97 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 365.80 ล้านบาท และ 447.13 ล้านบาท ตามลำดับ

ปัจจัยเหล่านี้เป็นเหตุให้สงสัยว่า กองทุนฯ มีความไม่แน่นอนที่เป็นสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกองทุนฯ

ผู้บริหารกองทุนฯ เชื่อว่าการใช้เกณฑ์สมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องในการจัดทำงบการเงินของกองทุนฯ เหมาะสม เนื่องจากกองทุนฯ จะได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทจัดการฯ เพื่อให้สามารถดำเนินงานต่อเนื่องไปได้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

ปัจจุบันบริษัทจัดการอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 เพื่อดำเนินการประนีประนอมยอมความในศาลตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14 และอยู่ระหว่างการดำเนินการในขบวนการอนุมัติของศาล

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยถือตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีที่ว่ากิจการจะดำรงอยู่ต่อไป ดังนั้นจึงมิได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่ต้องจ่ายคืน และจัดประเภทบัญชีใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นถ้ากองทุนฯ ไม่สามารถดำรงอยู่ต่อไปได้

2. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน

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 ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

● การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

● มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 กองทุนฯ ไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ ซึ่งฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

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

3.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว ยกเว้นในช่วงระยะเวลาก่อนการประเมินค่าครั้งแรกจะใช้ราคาซื้อขายครั้งแรก ทั้งนี้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

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 บันทึกผลกำไรสะสม 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด สรุปได้ดังนี้:-

4.1 ในปี 2556 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ของอาคารตริณีดี 2 และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 รวมทั้งสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ของอาคารตริณีดี 2 และห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 จำนวนเงิน 694.00 ล้านบาท ดังนี้:-

- ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก นางวีณา เชิดบุญญาชาติ เป็นจำนวนเงิน 441.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้:-
 - ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของอาคารตริณีดี 2 (โกลว์ สตูดิโอ) พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 422.50 ล้านบาท
 - เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตริณีดี 2 เป็นจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท
- กองทุนฯ ได้ทำสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 251.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้:-
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425 จำนวน 1 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 63.48 ล้านบาท กับบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด
 - ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ เลขที่ห้องชุด 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 จำนวน 4 ห้อง เป็นจำนวนเงิน 187.82 ล้านบาท กับบริษัท ตริณีดี คอมเพล็กซ์ จำกัด
- กองทุนฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่ มอลล์ 3 เป็นจำนวนเงิน 1.70 ล้านบาท ดังนี้:-
 - ซื้อกับบริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท
 - ซื้อกับบริษัท ตริณีดี คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท

4.2 ในปี 2554 กองทุนฯ ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจาก บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้:-

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่พาณิชยกรรม ของอาคารโกลว์ ตริณีดี สีลม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 565.40 ล้านบาท
- กรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า เป็นจำนวนเงิน 124.00 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

ในระหว่างปี 2560 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระคือบริษัท เรย์ล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้ (หมายเหตุ 12)

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน
	15/9/2560
	ราคาประเมิน
โรงแรม โกลว์ ตริโนตี้	375,000,000.00
พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริโนตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริโนตี้ สีลม)	213,000,000.00
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์	185,000,000.00
พื้นที่พาณิชย์กรรม(อาคารตริทิพย์ 2, Villa Market และ อาคารตริทิพย์ 3)	268,000,000.00
รวม	1,041,000,000.00

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่ สรุปได้ ดังนี้:-

1. โรงแรมโกลว์ ตริโนตี้ สีลม

รายการ	สมมติฐาน	2560
		ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)	1,600.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	ปรับเพิ่ม10.00% ทุก 3 ปี	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการเข้าพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	70.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	2.00 แต่ไม่เกิน 75.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
ราคาประเมิน (บาท)	375,000,000	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนต์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

2. พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริไนต์ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริไนต์ สีลม)

รายการ	สมมติฐาน	2560
		ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย(บาท/ตรม/เดือน)	2,200.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	ปรับเพิ่ม10.00% ทุก 3 ปี	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	85.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร (ร้อยละ)	2.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง
	(ของรายรับรวม)	
ค่าบริการส่วนกลาง (บาท/ตรม/เดือน)	100.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
ราคาประเมิน (บาท)	213,000,000	

3. โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

รายการ	ข้อสมมติฐาน	2560
		ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	50,000.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ทุกปี	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าห้องพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	70.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	2.00 ไม่เกิน ร้อยละ 75.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
ราคาประเมิน (บาท)	185,000,000	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

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

รายการ	สมมติฐาน	2560	หมายเหตุ
		ผลกระทบต่อราคาที่ดิน ใหม่เมื่ออัตราตามข้อ สมมติฐานเพิ่มขึ้น)	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	2,200 / 3,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น	อาคารตรีทิพย์ 2 และ Villa Market ในปี 2560 ประเมินรวมกัน
ตรีทิพย์ 2 และ Villa Market / ตรีทิพย์ 3			
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	5.00 / 10.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น	
ตรีทิพย์ 2 และ Villa Market / ตรีทิพย์ 3			
อัตราค่าเช่าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	90.00 / 90.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น	
ตรีทิพย์ 2 และ Villa Market / ตรีทิพย์ 3			
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.00 / 11.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง	ตรีทิพย์ 3 เป็นสิทธิการเช่าใช้วิธีคิด รวมระยะเวลาคำนวณกระแสเงินสด สำหรับปี 2560 จำนวน 25 ปี เท่ากับ อายุสิทธิการเช่าที่เหลือ
ตรีทิพย์ 2 และ Villa Market / ตรีทิพย์ 3			
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00 / -	มูลค่ายุติธรรมลดลง	
ตรีทิพย์ 2 และ Villa Market / ตรีทิพย์ 3			
ราคาประเมิน (บาท)	268,000,000		

กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 93 ล้านบาท จากการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ

ในระหว่างปี 2559 ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า และกองทุนฯ ได้บอกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมด (ดูหมายเหตุ 9) ซึ่งทำให้รายได้ของกองทุนฯ ในอนาคตแตกต่างจากที่ประมาณการไว้เดิม เป็นเหตุให้ส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้กับกองทุนฯ เพื่อประกอบธุรกิจต่อไป และกองทุนฯ ยังมีคดีฟ้องร้องกับผู้เช่า (ดูหมายเหตุ 13) ทำให้กองทุนฯ ไม่สามารถว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อเข้าไปประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวได้ตามปกติ ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ใหม่บนความพยายามที่ดีที่สุด (Best Effort) โดยวิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ณ ระดับทรัพย์สิน (at Property Level) อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างการพิพาท ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงเห็นว่าการใช้ราคาบังคับขาย (Forced Sale Value) น่าที่จะเป็นมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด โดยคิดส่วนลดจากราคาประเมินที่คำนวณได้ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้:-

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

ทรัพย์สิน	มูลค่าตามวิธี รายได้	ประมาณการ ส่วนลด (ร้อยละ)	มูลค่าบังคับขาย
โรงแรม โกลว์ ตริเน็ต	320,000,000.00	15	272,000,000.00
พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริเน็ต คอม เพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริเน็ต สีลม)	248,000,000.00	15	211,000,000.00
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ พื้นที่พาณิชย์กรรม(อาคารตริทิพย์ 2, Villa Market และ อาคารตริทิพย์ 3)	200,000,000.00	15	170,000,000.00
	364,000,000.00	15 และ 25	295,000,000.00
รวม	1,132,000,000.00		948,000,000.00

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
 - ทรัพย์สินจากส่วนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด (CIT Appraisal Ltd.) ณ วันที่ 1 มีนาคม 2559
5. เนื่องจากทรัพย์สินอยู่ในระหว่างพิพาท ดังนั้นผู้จัดการกองทุนจึงเห็นว่าการใช้ราคาบังคับขาย (Forced Sale Value) น่าที่จะเป็นแนวทางในการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน

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

- ทรัพย์สินจากส่วนการลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย:-
 - 1) โรงแรม โกลว์ ตริณีดี สีลม และ
 - 2) พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริณีดี คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริณีดี สีลม)
- ทรัพย์สินจากส่วนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประกอบด้วย:-
 - 1) โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ
 - 2) พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริณีดี 2, Villa Market และ อาคารตริณีดี 3)

โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินและสมมติฐาน ดังนี้:-

1. โรงแรมโกลว์ ตริณีดี สีลม

รายการ	2559	
	สมมติฐานของผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิมของผู้ประเมินอิสระ (SL Standard Appraisal)
อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)	1,950.00	1,500.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00	4.00
อัตราค่าเช่าพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	81.83	70.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	2.00 แต่ไม่เกิน 88.00	3.00 แต่ไม่เกิน 75.00
ค่าการจัดการคงที่ (ร้อยละ)	7.00	2.00
	(ของรายรับรวม)	(ของรายรับรวม)
ค่าการจัดการแปรผัน (ร้อยละ)	12.00	6.00
	(ของกำไรเบื้องต้น)	(ของกำไรเบื้องต้น)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00	8.00
ประมาณการส่วนลดของมูลค่าบังคับขาย (ร้อยละ)	15.00	-
ราคาประเมิน (บาท)	272,000,000	395,000,000
	(หลังหักประมาณการส่วนลดฯ)	(วิธี Income Approach / วันที่ประเมินราคาคือ วันที่ 26 สิงหาคม 2559)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

2. พื้นที่พาณิชย์กรรม (อาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลด์ ตริไนตี้ สีลม)

รายการ	2559	
	สมมติฐานของผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิมของผู้ประเมินอิสระ (SL Standard Appraisal)
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	2,200.00	2,200.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ต่อปี	12.00 ทุก 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	80.00	80.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00	5.00 แต่ไม่เกิน 95.00
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร (ร้อยละ)	3.00	2.50
	(ของรายรับรวม)	(ของรายรับรวม)
ค่าบริหารส่วนกลาง (บาท/ตรม/เดือน)	110.00	100.00
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.00	9.00
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	8.00	8.00
ประมาณการส่วนลดของมูลค่าบังคับขาย (ร้อยละ)	15.00	-
ราคาประเมิน (บาท)	211,000,000	247,000,000
	(หลังหักประมาณการส่วนลดฯ)	(วิธี Income Approach / วันที่ประเมินราคาคือ วันที่ 26 สิงหาคม 2559)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

3. โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

รายการ	2559	
	สมมติฐานของผู้จัดการกองทุนฯ	รายงานประเมินเดิมของผู้ประเมินอิสระ (CIT Appraisal)
อัตราค่าเช่าห้องพัก (บาท/ตรม/เดือน)	1,250.00	1,388.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00	3.00
อัตราค่าเช่าพัก เริ่มต้น (ร้อยละ)	77.00	75.00
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 ไม่เกิน ร้อยละ 88.00	3.00 ไม่เกิน 80.00
ค่าการจัดการคงที่ (ร้อยละ)	5.00	2.50
	(ของรายรับรวม)	(ของรายรับรวม)
		(0.25 % Basic Fee + 1.75% Royalty Fee)
ค่าการจัดการแปรผัน (ร้อยละ)	10.00 (ของกำไรเบื้องต้น)	7.00 (ของกำไรเบื้องต้น)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00	6.00
ประมาณการส่วนลดของมูลค่าบังคับขาย (ร้อยละ)	15.00	-
ราคาประเมิน (บาท)	170,000,000	182,550,000
	(หลังหักประมาณการส่วนลดฯ)	(วิธี Income Approach / วันที่ประเมินราคาคือ วันที่ 1 มีนาคม 2559)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

4. ที่ดินที่พาณิชยกรรม (อาคารตึกพาณิชย์ 2, Villa Market และ อาคารตึกพาณิชย์ 3)

รายการ	2559		หมายเหตุ
	สมุดบัญชีของผู้จัดการ กองทุนฯ	รายงานประเมินเดิมของ ผู้ประเมินอิสระ (CIT Appraisal)	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม/เดือน)	2,200 / 2,200 / 2,200	2,100 / 2,633 / 3,000	
ตึกพาณิชย์ 2 / Villa Market / ตึกพาณิชย์ 3			
อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	3.00 / 3.00 / 3.00	2.50 ทุก 2 ปี / 3.00 ทุกปี	
ตึกพาณิชย์ 2 / Villa Market / ตึกพาณิชย์ 3		/ 10.00 ทุก 2 ปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ เริ่มต้น (ร้อยละ)	80.00 / 100.00 / 80.00	75.00 / 100.00 / 95.00	
ตึกพาณิชย์ 2 / Villa Market / ตึกพาณิชย์ 3			
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 / 9.00 / 12	9.00 / 9.00 / 11.50	ตึกพาณิชย์ 3 เป็นสิทธิการเช่าใช้วิธีคิดรวม
ตึกพาณิชย์ 2 / Villa Market / ตึกพาณิชย์ 3			ระยะเวลาดำเนินการกระแสนี้
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	9.00 / 9.00 / -	6.00 / 7.00 / -	สำหรับปี 2559 และ 2558 จำนวน 26
ตึกพาณิชย์ 2 / Villa Market / ตึกพาณิชย์ 3			ปี และ 27 ปี ตามลำดับ เท่ากับอายุ
			สิทธิการเช่าที่เหลือ
ประมาณการส่วนลดของมูลค่าบังคับขาย (ร้อยละ)	15.00 และ 25.00		
ราคาประเมิน (บาท)	295,000,000	348,950,000	
	(หลังหักประมาณการ ส่วนลดฯ)	(วิธี Income Approach / วันที่ประเมินราคาคือ วันที่ 1 มีนาคม 2559)	

กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 228 ล้านบาท จากการประเมินราคาของผู้จัดการกองทุนฯ

5. ขาดทุนสะสมต้นปี

	2560	2559
รายได้(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	239,062,690.21	254,031,202.46
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	1,402.34	1,402.34
ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้น/ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	(436,378,885.25)	(664,378,885.25)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 23/2/54)	(249,813,928.01)	(249,813,928.01)
ขาดทุนสะสมต้นปี	(447,128,720.71)	(660,160,208.46)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

6. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เงินฝากธนาคารประกอบด้วย:-

	2560		2559	
	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)
<u>เงินฝากออมทรัพย์</u>				
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	27,206.79	0.125	7,148,139.35	0.125
รวม	<u>27,206.79</u>		<u>7,148,139.35</u>	

7. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค่างรับ - สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ได้ดังนี้:-

	2560	2559
อายุลูกหนี้ค่างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-
ค่างชำระ		
เกินกว่า 12 เดือน	144,226,640.53	144,226,640.53
รวม	<u>144,226,640.53</u>	<u>144,226,640.53</u>
<u>หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ</u>	<u>(144,226,640.53)</u>	<u>(144,226,640.53)</u>
สุทธิ	<u>-</u>	<u>-</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

8. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุนมีบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน หน่วยลงทุน และมีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน และบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ (หมายเหตุ 1) ได้รับค่าตอบแทน 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
นางวิณา เชิดบุญญาชาติ	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
บริษัท ดัน เด็ง โซลาร์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ปี 2560
บริษัท ตรินิตี้ แอท สีสลม จำกัด	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ปี 2560
บริษัท สีสลมออลส์ จำกัด	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ปี 2560
บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ปี 2560
นิติบุคคลอาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์	บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ปี 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังต่อไปนี้:-

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,472,772.72	2,079,093.71	ตามที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน (ดูหมายเหตุ 8)
รายได้อื่น	-	384,320.97	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	-	290.10	ราคาตลาด
นิติบุคคลอาคารชุดตริณี คอมเพล็กซ์			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000.00	480,000.00	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด			
รายได้จากการรับประกันรายได้	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	ทั้งจำนวน
บริษัท ตริณี แอท สील จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	ทั้งจำนวน
บริษัท สीलมอลล์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	ทั้งจำนวน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้:-

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2560	2559
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	5,993,364.59	3,465,811.80
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	2,168,072.68	-
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟินันซ่า จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	-	751,410.96
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 สील จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้ำรับ	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 สीलฮอลล์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าค้ำรับ	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

- เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2556 กองทุนฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโครงการทรัพย์สิน 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรินิตี้ แอท สील 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 2560

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 และอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีสม และระบบ สาธารณูปโภคเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับบริษัท ตรินิตี้ แอท สีสม จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าการดำเนิน โครงการเซอวิสอพาร์ทเมนต์หรือโรงแรมในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีระยะเวลา 3 ปี และกองทุนฯ สามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ อัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ซึ่งสรุปได้ ดังนี้:-

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าคงที่

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

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันโดยคำนวณจากร้อยละ 80 ของรายได้จากการดำเนินงาน หักค่าเช่าคงที่ ต้นทุนจากการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีสม

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอีก 1 ปี ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าเดิม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทุนฯ ไม่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าแปรผัน

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

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนฯ ได้ต่อสัญญาเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรมดังกล่าวอีก 1 ปี โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 16,800,000.00 บาทต่อปี ในกรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงให้มีการปรับขึ้นค่าเช่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และจะปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราดังกล่าวทุก 2 ปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

รายได้จากการรับประกันรายได้

- 1) รายได้จากการรับประกันรายได้เป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนฯ จากบริษัท ตริณี 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 ตริณี 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 ตริณี แอสเซท จำกัด ได้จัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำที่รับประกันของการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ต่อกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 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 ตริณี แอสเซท จำกัด ได้จัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ขั้นต่ำที่รับประกันต่อกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

- ในระหว่างปี 2558 ผู้เช่าทั้ง 2 ราย และผู้ประกันรายได้ ผิดสัญญาเช่า โดยไม่จ่ายชำระหนี้ตามกำหนด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ออกหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่า และรวมถึงการบังคับหลักประกันตามสัญญาเช่าจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม กองทุนได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญจากรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ไว้ในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ดังนี้:-

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

ดูหมายเหตุข้อ 13 เรื่องการฟ้องร้องระหว่างกองทุนฯ และผู้เช่าเดิม

- เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2558 และวันที่ 17 ธันวาคม 2558 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนฯ มีมติโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้:-

1. มีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เอเวอร์กรีน เพลส จำกัด เป็นผู้เช่ารายใหม่ ในส่วนของอาคารโรงแรมโกลว์ ตริไนตี้ สีลม

2. มีมติให้แก้ไขโครงสร้างการจัดการประโยชน์ในส่วนของห้องชุดในอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม Glow Trinity Silom Arcade โดยให้บริหารจัดการโดยการจ้างบริหารทรัพย์สิน

ทั้งนี้มติในการแก้ไขโครงการนั้นต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดแต่เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 22.8719 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทำให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการได้

ดังนั้นเพื่อให้การดำเนินการของกองทุนฯ เป็นไปตามเงื่อนไขของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อไป

ในระหว่างปี 2560 และ 2559 เรื่องดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการในการแก้ไขโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังไม่มีความคิดเห็นเพิ่มเติม

- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2558 บริษัท ตริไนตี้ แอสเซท จำกัด ได้มีหนังสือเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายกับกองทุน เป็นค่าดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรม เป็นจำนวนเงิน 10.84 ล้านบาท และค่าดำเนินการขอใบอนุญาตโรงแรมเพิ่มเติมคือ การใช้พื้นที่จอดรถจำนวน 12 คัน ณ อาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 60 ปี เพื่อใช้สำหรับการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดใบอนุญาตโรงแรม และแบบ อ.5 เป็นจำนวนเงิน 34.56 ล้านบาท ต่อมากองทุนฯ ได้ออกหนังสือลงวันที่ 22 มิถุนายน 2558 เรื่องตอบกลับกรณีขอเบิกค่าใช้จ่าย โดยแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการจัดส่งเอกสารและข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา จนถึงปัจจุบันกองทุนฯ ยังไม่ได้รับเอกสารดังกล่าว ดังนั้นกองทุนฯ จึงยังไม่ได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในงบการเงินปี 2560 และ 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

- ในระหว่างปี 2558 กองทุนฯ ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้เช่าทั้งหมดและให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ กองทุน ดังนี้:-

ลำดับ	ผู้เช่า	ทรัพย์สินที่ให้เช่า	วันยกเลิกสัญญาเมื่อผล
1	บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด	ที่ดิน และอาคารโกลด์ ตริณีดี สีลม และ ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และ อุปกรณ์	13 สิงหาคม 2558
2	บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด	พื้นที่ห้องชุดพาณิชยกรรม พร้อมทั้งระบบ สาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และ อุปกรณ์ของอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์	29 ตุลาคม 2558
3	บริษัท ตริณีดี แอท สีลม จำกัด	ที่ดินและอาคารโครงการตริณีดี 2 พร้อม เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	21 พฤศจิกายน 2558
4	บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด	ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรม อาคารตริณีดี 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์	21 พฤศจิกายน 2558

ปัจจุบันผู้เช่ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า เป็นเหตุให้กองทุนฯ ดำเนินคดีฟ้องร้อง (ดูหมายเหตุ 13) โดยกองทุนฯ หยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นนับจากวันยกเลิกสัญญาเช่า ทั้งนี้อ้างถึงสัญญาประนีประนอมยอมความ ตามที่มีมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวเป็น ระยะเวลา 12 เดือนในอัตราค่าเช่าสุทธิเดือนละ 4 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 14 (4))

10. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียม นายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่น ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน

11. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจใน ส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดง ในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

12. 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 2560 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้:-

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,041,000,000.00	1,041,000,000.00
รวม	-	-	1,041,000,000.00	1,041,000,000.00

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

● ระดับ 3

ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) มีดังนี้:-

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2560	2559
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	948,000,000.00	720,000,000.00
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในระหว่างปี	93,000,000.00	228,000,000.00
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,041,000,000.00	948,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และผู้จัดการกองทุนฯ ตามลำดับ (ดูหมายเหตุ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการคำนวณโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และผู้จัดการกองทุนฯ ตามลำดับ สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้:-

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		31/12/2560	31/12/2559
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(70,000,000.00)	(50,000,000.00)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	79,000,000.00	60,000,000.00
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(47,000,000.00)	(34,000,000.00)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 1	63,000,000.00	43,000,000.00

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

● ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

● ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุน ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีผู้เช่าเพียงสองราย ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

- ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

- ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด เนื่องจากกองทุนฯ ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้เช่าทั้งหมด และอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขโครงการเพื่อกำหนดผู้เช่ารายใหม่ (ดูหมายเหตุ 9)

13. 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 ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ขอให้พิพากษา ละเมิด ขัดไล่ เรียกค่าเช่าค้ำประกันและค่าเสียหาย ค้ำประกัน เป็นจำนวนเงิน 122.84 ล้านบาท
- 4) เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 กองทุนฯ ยื่นฟ้องบริษัท สีลมอลล์ จำกัด ขอให้พิพากษา ละเมิด ขัดไล่ 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.) และในส่วนของคดีในลำดับที่ 2) ลำดับที่ 3) และลำดับที่ 4) ศาลพิพากษาให้บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมอลล์ จำกัด ผู้เช่าทั้งสองออกจากทรัพย์สินพาหนะให้ส่งมอบใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม โกลด์ ตรินิตี้ พร้อมทั้งให้ชำระค่าเช่าค้ำประกัน ค่าปรับ ค่าเสียหาย รวมถึงดอกเบี้ยแก่กองทุนฯ ให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด มหาชน ชำระเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และให้ยกฟ้องในส่วนของบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ผู้รับประกันรายได้ชั้นต่ำ ต่อมาฝ่ายบริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมอลล์ จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด มหาชน ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์ได้มีหมายนัดให้ฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์และศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

- 5) เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559 กองทุนฯ ยื่นฟ้องบริษัท ตริณี แอท สีสม จำกัด บริษัท สีสมอลล์ จำกัด บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ขอให้พิพากษา ละเมิด ขัดไล่ เรียกค่าเสียหาย ค่าเช่าและค่าเสียหาย และค่าประกัน เป็นจำนวนเงิน 164.97 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นได้กำหนดวันนัดสืบพยานของคู่ความทั้ง 2 ฝ่าย ในวันที่ 25 และวันที่ 26 ตุลาคม 2559 ตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2560 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัท ตริณี แอท สีสม จำกัด และบริษัท สีสมอลล์ จำกัด ผู้เช่าทั้งสองออกจากทรัพย์สินพิพาท และให้ชำระค่าเช่าค้างชำระ ค่าปรับ ค่าเสียหาย รวมถึงดอกเบี้ย และให้บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบในจำนวนเงินที่รับประกันรายได้ขั้นต่ำ พร้อมทั้งดอกเบี้ยแก่กองทุนฯ อย่างไรก็ตามในส่วนของคดีนี้ ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงการอุทธรณ์และคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด
- 6) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 นางวิณา เชิดบุญญาชาติ และบริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด (ผู้ร้อง) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนฯ ได้ยื่นฟ้องเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยคดีนี้ กองทุนฯ ได้ยื่นคำคัดค้านการขอเพิกถอนมติการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่นี้ดังกล่าวในวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 โดยศาลได้กำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 13 กรกฎาคม 2559 และเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 ศาลได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของผู้ร้อง ต่อมา เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ผู้ร้องได้ยื่นขออุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นต่อศาล แต่ไม่ได้นำเงินค่าธรรมเนียมมาวางศาลพร้อมอุทธรณ์ ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 ศาลจึงได้มีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของผู้ร้อง และได้ออกใบสำคัญแสดงว่าคดีถึงที่สุด ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2559 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 7) เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัท ตริณี แอสเซท จำกัด บริษัท ตริณี แอท สีสม จำกัด และบริษัท สีสมอลล์ จำกัด ยื่นฟ้องกองทุนฯ เพื่อขอให้ศาลสั่งให้กองทุนฯ ระงับการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร 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 ต่อมาเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ฝ่ายโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา โดยศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษา แก่เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 42,800 บาท แก่โจทก์ที่ 2 และชำระเงิน 66,286.50 บาท แก่โจทก์ที่ 3 พร้อมดอกเบี้ย ในต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559) จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้ให้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ

กองทุนฯ ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำร้องขออนุญาโตตุลาการพร้อมฎีกาครั้งแรกโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตถึงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 ต่อมา เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 กองทุนฯ ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำร้องขออนุญาโตตุลาการพร้อมฎีกาครั้งที่สอง โดยศาลมีคำสั่งอนุญาตถึงวันที่ 20 มีนาคม 2561 ซึ่ง ณ วันที่ในรายงานยังอยู่ในระหว่างช่วงเวลาการขยายเวลาฎีกา คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นในลำดับที่ 2) ลำดับที่ 3) ลำดับที่ 4) และลำดับที่ 5) เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2560 กลุ่มผู้เช่าเดิม ผู้ประกันรายได้ และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ต้องร่วมชำระค่าเช่า ค่าเสียหาย และดอกเบี้ยที่ค้างชำระจำนวน 309.99 ล้านบาท (คำนวณถึงวันที่ 31 มกราคม 2561)

14. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติให้รับข้อเสนอที่กองทุนฯ ได้รับจากกลุ่มผู้เช่าเดิมตามที่เสนอ โดยมีข้อกำหนด และเงื่อนไขสำคัญ ดังนี้:-

- 1) กลุ่มผู้เช่าเดิมจะชำระเงินให้แก่กองทุนฯ จำนวน 97 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระ ดังนี้:-
 - งวดที่หนึ่ง ชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ค จำนวน 15 ล้านบาท ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาท
 - งวดที่สอง ชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ค จำนวน 82 ล้านบาท ในวันที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล โดยจะต้องดำเนินการดังกล่าวในระยะเวลา 45 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาท
- 2) ให้กองทุนฯ คืนหนังสือค้ำประกันของธนาคารทั้งหมดที่ได้ยึดถือไว้ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับชำระเงินตามข้อ 1 ครบถ้วน
- 3) ให้กองทุนฯ ดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนฯ ลงทุนทั้งหมด
- 4) ให้กลุ่มผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินชั่วคราวเป็นระยะเวลา 12 เดือน ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ ในอัตราค่าเช่าสุทธิเดือนละ 4 ล้านบาท โดยกำหนดให้กลุ่มผู้เช่าเดิมสามารถนำค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานการขอต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหักออกจากค่าเช่าในเดือนแรกได้เท่าที่เกิดขึ้นจริงตามความจำเป็น และมีความเหมาะสมตามดุลพินิจของกองทุนฯ โดยต้องมีหลักฐานสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 4 ล้านบาท
- 5) ให้ยุติคดีความทั้งหมดระหว่างกองทุนฯ กับกลุ่มผู้เช่าเดิม โดยทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล ทั้งนี้มติของที่ประชุมที่อนุมัติข้อเสนอเพื่อยุติข้อพิพาทตามที่กลุ่มผู้เช่าเดิมเสนอมิฉะนั้น ทั้งสองฝ่ายจะต้องทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล การยุติข้อพิพาทจึงจะมีผลสมบูรณ์ หากกลุ่มผู้เช่าเดิมปฏิเสธไม่เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล หรือทั้งสองฝ่ายไม่สามารถทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติ ให้ถือว่ามติของที่ประชุมในวาระนี้เป็นอันยกเลิก

ณ วันที่รายงาน กองทุนฯ และผู้เช่าเดิมอยู่ระหว่างดำเนินการตามมติดังกล่าว ซึ่งสัญญาประนีประนอมยอมความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล จากกรณีดังกล่าวตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นใน 5 ข้อข้างต้น สถานะของการดำเนินการสรุปได้ดังนี้

- 1) กองทุนฯ ได้รับเช็คเชียร์เช็คงวดที่ 1 จำนวน 15 ล้านบาท แต่จะนำเช็คเข้าบัญชีได้หลังจากทำสัญญาประนีประนอมแล้วเสร็จ กองทุนฯ ยังไม่ได้รับเช็คเชียร์เช็คงวดที่ 2 จำนวน 82 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

- 2) กองทุนฯ อยู่ระหว่างดำเนินการคืนหนังสือค้ำประกัน แต่ยังไม่แล้วเสร็จ
- 3) กองทุนฯ อยู่ระหว่างดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 4) อยู่ระหว่างดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความ และกองทุนฯ ได้รับเช็คลงวันที่ล่วงหน้าเป็นรายเดือนจำนวน 12 เดือนๆ ละ 1 ฉบับๆ ละ 4 ล้านบาท จากผู้เช่าเดิม และ
- 5) อยู่ระหว่างดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561



เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

22 มกราคม 2561

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

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



(วรรณวิภา กุสกุล)

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