

วันที่ 5 เมษายน 2567

เรื่อง รายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF)

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

อ้างถึง หนังสือบริษัทจัดการที่ PFRD 008/2567 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2567 เรื่อง แจ้งกำหนดการจัดส่งข้อมูลและการ
จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าตริณีดี (TNPF)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2566
 2. สำเนาบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
 3. แบบฟอร์มสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุน
 4. ของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งกำหนดการจัดส่งข้อมูลและการจัดการ
สื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2567 ด้วยวิธีการจัดส่งข้อมูล
ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ รายละเอียดตามสิ่งที่อ้างถึงที่
ได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นั้น บริษัทจัดการขอรายงานข้อมูลสำหรับการจัดการ
สื่อสารสองทางดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การ
จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับ
ตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทุนรวม และแนวทางการจัดการในอนาคต

กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมา โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี
นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 ต่อมา จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

2019 (โควิด-19) ตั้งแต่ปี 2563 เรื่อยมาจนถึงในปี 2565 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวม ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีสมอลล์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 โดยมีรายละเอียดค่าเช่า ดังนี้

เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
พฤษภาคม 2566	500,000 บาท
มิถุนายน 2566	500,000 บาท
กรกฎาคม 2566	500,000 บาท
สิงหาคม 2566	800,000 บาท
กันยายน 2566	800,000 บาท
ตุลาคม 2566	800,000 บาท
พฤศจิกายน 2566	1,000,000 บาท
ธันวาคม 2566	1,000,000 บาท
มกราคม 2567	1,000,000 บาท
กุมภาพันธ์ 2567	1,000,000 บาท
มีนาคม 2567	1,000,000 บาท
เมษายน 2567	1,000,000 บาท

ต่อมา บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 โดยกำหนดยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2566 และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวที่ได้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2567 ผู้เช่าปัจจุบันและบริษัทจัดการจึงได้ตกลงที่จะขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไปเป็นการชั่วคราวอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวม จำนวนเดือนละ 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตลอดอายุสัญญาเช่า 1 ปี รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 12,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีจำนวนค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากค่าเช่าในรอบปีที่ผ่านมา ตามตารางเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าดังนี้

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

ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คลงวันที่ล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ ตามจำนวนค่าเช่าและลงวันที่เช็คตามกำหนดชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมครบถ้วนแล้ว

บริษัทจัดการยังคงเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (ไม่เปิดประมูลเป็นการทั่วไป) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 878,961,713 บาท มีหนี้สินรวม 1,116,808 บาท มีสินทรัพย์สุทธิ 877,844,905 บาท มีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 5.9948 บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,415,788 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 7,400,000 บาท รายได้ดอกเบี้ย 15,788 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากผลการดำเนินงานจำนวน 6,373,921 บาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 5,400,000 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อนำรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นดังกล่าวปรับปรุงออกจากจำนวนกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 แล้ว กองทุนรวมจะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 973,921 บาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมจำนวน 510,261,855 ล้านบาท

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้กระจายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ราคาปิด	1.72	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	251,866,480	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	1,070	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	5.9948	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	877,844,905.56	บาท

หมายเหตุ : ข้อมูลการซื้อขายสุดท้ายของปีคือ วันที่ 27 ธันวาคม 2566

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

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
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. - 31 ธ.ค. 2557	27 ม.ค. 2558	10 ก.พ. 2558	0.1350
1 ม.ค. - 31 พ.ค. 2561	13 ก.ค. 2561	26 ก.ค. 2561	0.5000
1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2561	21 มี.ค. 2562	29 มี.ค. 2562	0.1200
1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2562	18 ก.ย. 2562	27 ก.ย. 2562	0.1150
1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2562	18 มี.ค. 2563	27 มี.ค. 2563	0.1080

ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงินคืนจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียน	
			ก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน	มูลค่าต่อหน่วย	เงินทุนจดทะเบียน	มูลค่าต่อหน่วย	หลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	มูลค่าต่อหน่วย
			บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
1	7 ธ.ค. 2555	21 ธ.ค. 2555	710,000,000	10.00	7,100,000	0.10	702,900,000	9.90
2	18 ก.ย. 2562	27 ก.ย. 2562	1,396,892,000	9.90	8,786,040	0.06	1,388,106,760	9.84

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1,895.80	0.217
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	183.17	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	535.49	0.061
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	403.94	0.046
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	74.20	0.009
ค่าสอบบัญชี	480.12	0.055
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - รายปี	104.90	0.012
ค่าประเมินทรัพย์สิน	220.29	0.025
ค่าเบี้ยประกันภัย	332.98	0.038
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.055
ค่าซ่อมแซม	900.00	0.103
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	64.45	0.007
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	134.57	0.015
ค่าที่ปรึกษา - Market Study	629.40	0.072
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.20	0.000
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด**	6,439.51	0.736

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากดอกเบี้ยตราสารหนี้ ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109
	นางขวัญใจ เกียรติกังวาล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875
	นายประสิทธิ์พร เกษามา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910
	นายสาธิต เกียรติกังวาล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760
	นางสาวบุญเพ็ญ ลิขิตวารินทร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8668
	นางสาวจุฑามาศ ไกรกิตติวุฒิ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9356

ที่ตั้ง	เลขที่ 47 ซอยโชคชัยจางำเจริญ ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	473,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มีเรื่องอื่น ๆ ที่กองทุนรวมรายงานข้อมูลให้ทราบเพิ่มเติม

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทางดังกล่าว สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้โดยการส่งคำถามมายังกองทุนรวม ตามแบบฟอร์มสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ได้ตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2567 - 30 เมษายน 2567 ผ่านช่องทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email : DLTHpropertyfund@principal.com) หรือช่องบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์ สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่แนบมาด้วยนี้

โดยกองทุนรวมจะดำเนินการจัดทำสรุปคำถามของผู้ถือหน่วยลงทุน และเผยแพร่คำตอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบพร้อมกันภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ที่ www.principal.th ทั้งนี้ สามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 0-2686-9525 เวลา 08:30 – 17:00 น. ทุกวันทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายจุมพล สายมาลา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 0-2686-9525

รายงานประจำปี 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPf)



ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดาวน์โหลดเอกสารรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPf) ผ่าน QR Code ตามขั้นตอนดังนี้

1. เปิดกล้อง (Camera) บนโทรศัพท์มือถือ
2. สแกนที่ QR Code
3. หน้าจอจะมีข้อความ (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูเอกสารรายงานประจำปี 2566

หมายเหตุ : กรณีที่ไม่มีข้อความ (Notification) บนโทรศัพท์มือถือ สามารถสแกน QR Code จากแอปพลิเคชัน (Application) อื่น ๆ เช่น QR Code Reader, Facebook และ Line เป็นต้น

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้อ 14 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงในงบแสดงฐานะการเงินในราคายุติธรรม รวมทั้งสิ้น 866.40 ล้านบาท (ราคาทุน 1,384.38 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 98.57 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง ไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่องบการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องใช้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

ข้าพเจ้ายังได้สอบถามความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายประสิทธิ์พร เกษามา

นายประสิทธิ์พร เกษามา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910

บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด)

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 1,384,378,885 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2565 : 1,384,378,885 บาท)			
	5, 14	866,400,000	861,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	11,817,706	11,663,106
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	7	700,000	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		8,210	7,313
เงินค้ำประกัน		10,000	10,000
สินทรัพย์อื่น		25,797	67,150
รวมสินทรัพย์		878,961,713	872,747,569
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10	1,092,525	1,264,956
หนี้สินอื่น		24,283	11,629
รวมหนี้สิน		1,116,808	1,276,585
สินทรัพย์สุทธิ		877,844,905	871,470,984
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1	1,388,106,760	1,388,106,760
ขาดทุนสะสม	8	(510,261,855)	(516,635,776)
สินทรัพย์สุทธิ		877,844,905	871,470,984
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		5.9948	5.9512
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริบีตี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

หน่วย : บาท

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	2566			2565		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน							
1) ที่ดิน	2 งาน 94.60 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตริบีตี้ สีสลม	5,930.00 ตารางเมตร						
3) ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 หน่วย ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริบีตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตริบีตี้ คอมเพล็กซ์	675.89 ตารางเมตร	690,386,085	486,000,000	56.09	690,386,085	483,000,000	56.10
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชย์กรรม							
1) ที่ดิน	2 งาน 1.00 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารตริบีตี้ 2	5,286.81 ตารางเมตร						
3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค เฟอริไนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริบีตี้มอลล์ 3 คอมเพล็กซ์	979.86 ตารางเมตร	693,992,800	380,400,000	43.91	693,992,800	378,000,000	43.90
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,384,378,885	866,400,000	100.00	1,384,378,885	861,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	2565
หน่วย : บาท			
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	10	7,400,000	2,400,000
รายได้ดอกเบี้ย		15,788	6,774
รวมรายได้		7,415,788	2,406,774
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9, 10	1,895,797	1,851,149
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9	183,169	178,855
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9	535,490	474,159
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		480,120	474,340
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		403,935	309,540
ค่าบริการส่วนกลาง	10	480,000	480,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		2,463,356	1,722,574
รวมค่าใช้จ่าย		6,441,867	5,490,617
กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ		973,921	(3,083,843)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 14	5,400,000	25,000,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		5,400,000	25,000,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		6,373,921	21,916,157

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	2566	2565
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ	973,921	(3,083,843)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5,400,000	25,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>6,373,921</u>	<u>21,916,157</u>
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	6,373,921	21,916,157
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	871,470,984	849,554,827
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	<u><u>877,844,905</u></u>	<u><u>871,470,984</u></u>

หน่วย : หน่วย

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท)		
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000	146,434,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	<u><u>146,434,000</u></u>	<u><u>146,434,000</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	6,373,921	21,916,157
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน - ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	(700,000)	-
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(897)	833,565
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	41,353	(16,846)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(172,431)	(124,355)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	12,654	2,436
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,400,000)	(25,000,000)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	154,600	(2,389,043)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	154,600	(2,389,043)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	11,663,106	14,052,149
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	11,817,706	11,663,106

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

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

กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯ มีนางวิณา เติตบุญญชาติ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 32.03

2. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

- 2.3 งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

- 2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการการเงินของกองทุนฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ"
- ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ
- รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

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

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับรับรู้เมื่อกองทุนฯ มีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทุนฯ รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับประมาณการโดยใช้วิธีการอย่างง่ายตั้งสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

4.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเกิดขึ้นเป็นประจำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

4.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

4.8 การจัดประเภทและวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนฯ ต้องรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

4.9 ภาษีเงินได้

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

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด สรุปได้ดังนี้

5.1 ในปี 2554 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
 - ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตรีนิตี้ สีลม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริเน็ตมอลล์ 1 อาคารชุดตริเน็ต คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริเน็ต คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

5.2 ในปี 2566 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 694 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระคือบริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ตามลำดับ ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 22 ธันวาคม 2566 และวันที่ 7 ธันวาคม 2565 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (หมายเหตุ 14)

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	2566	2565
โรงแรม โกลด์ ตริณีตี้	389,000,000	388,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริณีตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลด์ ตริณีตี้ สีลม)	97,000,000	95,000,000
โกลด์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	261,000,000	256,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริณีตี้ 2, Villa Market และ อาคารตริณีตี้ 3)	119,400,000	122,000,000
รวม	866,400,000	861,000,000

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีที่สุดใหม่ สรุปได้ ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีที่สุดใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	900 - 2,662	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อห้องต่อคืน (บาท)	1,000 - 2,200	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	40,000 - 49,613	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10, 11	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	8	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)*	0 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

* อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้บริหารกองทุนฯ และผู้ประเมินอิสระเห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเหมาะสมแล้ว เนื่องจากสมมติฐานดังกล่าวอ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่จริงในปัจจุบันรวมกับการพัฒนาพื้นที่ของกองทุนฯ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 5.40 ล้านบาท และจำนวน 25 ล้านบาทตามลำดับ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	2566		2565	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)
<u>เงินฝากกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	11,817,706	0.15	11,663,106	0.15
รวม	11,817,706		11,663,106	

7. ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์คงเหลือเป็นลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งจำนวน (ปี 2565 : ไม่มี)

8. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	(516,635,776)	(538,551,933)
กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ	973,921	(3,083,843)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,400,000	25,000,000
ยอดคงเหลือปลายปี	(510,261,855)	(516,635,776)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

9. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุน มีบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน
 หน่วยลงทุน และมีธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินและบัญชีเงิน
 ฝากธนาคารของกองทุนฯ ได้รับค่าตอบแทน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่า
 ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่า
 ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่า
 ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ

10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือ
 กรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด		บริษัทจัดการกองทุน	
บริษัท สीलมออลส์ จำกัด		ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่	
นิติบุคคลอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์		มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่	
รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,895,797	1,851,149	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 8)
บริษัท สीलมออลส์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	7,400,000	2,400,000	ตามที่ระบุในสัญญา
นิติบุคคลอาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2566	2565
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพริ้นซิเพิลจำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	165,169	163,970

11. ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ภายในหนึ่งปี จำนวน 4 ล้านบาท และจำนวน 0.80 ล้านบาท ตามลำดับ

12. ภาระผูกพัน

12.1 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน

12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีภาระรับผิดชอบค่าใช้จ่ายบางส่วนสำหรับแผนการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวน 0.90 ล้านบาท (วงเงินไม่เกินจำนวน 1.80 ล้านบาท ของประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3.20 ล้านบาท โดยมีกำหนดระยะเวลาในการปรับปรุงทรัพย์สินภายในวันที่ 30 เมษายน 2567 (ปี 2565 : ไม่มี)

13. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

14. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

● มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เช่น

สินทรัพย์ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ เป็นต้น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	861,000,000	861,000,000
รวม	-	-	861,000,000	861,000,000

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

● **ระดับ 3**

ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	861,000,000	836,000,000
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,400,000	25,000,000
ยอดคงเหลือปลายปี	866,400,000	861,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินได้กำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่พาณิชยกรรมกำหนดอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) อยู่ที่อัตราร้อยละ 8 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรม (ปี 2565 : พิจารณาจากมูลค่าตามราคาตลาด (Market capitalization) ของทรัพย์สินในธุรกิจประเภทเดียวกัน) และกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 ซึ่งพิจารณาจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on risk free rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ร่วมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on risk premium) (ปี 2565 : พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง)
- สิทธิการเช่าห้องชุดกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 11 ซึ่งพิจารณาจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on risk free rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ร่วมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on risk premium) (ปี 2565 : พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง)

และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วยประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราเช่าพื้นที่ รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นต้น โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2566	2565
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(61,400,000)	(62,000,000)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	67,600,000	68,000,000
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(46,000,000)	(45,000,000)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 1	59,000,000	58,000,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

- **ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

- **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน สัญญา ทำให้เรียกเก็บเงินค่าเช่าไม่ได้ ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนฯ

อย่างไรก็ดี กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากการระงับตัวของลูกหนี้ด้วย เนื่องจากมีลูกหนี้หลักเพียงรายเดียว โดยผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระเงินของลูกหนี้ดังกล่าว

- **ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

- **ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ และการจัดหาลูกค้าเพื่อให้เข้ามาเช่า รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกัน ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน

- **การบริหารความเสี่ยง**

กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า ผลประกอบการธุรกิจ โรงแรม การแข่งขัน และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เป็นต้น

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

แบบฟอร์มสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

วันที่ _____

ข้าพเจ้า (ชื่อ) _____ ที่อยู่ _____
โทรศัพท _____

เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (“กองทุนรวม”) จำนวน _____
หน่วย ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ประจำปี 2567

ขอสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้รายงานสำหรับการสื่อสารสองทางดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความในแบบฟอร์มฉบับนี้ ตลอดจนเอกสารหลักฐานแสดงตนและเอกสารประกอบคำถาม (ถ้ามี) ซึ่งนำส่งให้แก่บริษัทจัดการพร้อมแบบฟอร์มฉบับนี้ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ _____ ผู้ถือหน่วยลงทุน
 (_____)

หมายเหตุ:

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมข้างต้น กรุณากรอกคำถามของท่านและลงนามในแบบฟอร์มฉบับนี้ พร้อมทั้งแนบเอกสารแสดงตนดังต่อไปนี้ และส่งมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567

กรณีบุคคลธรรมดา

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ที่ไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมี

อายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว (หากเอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ ขอให้จัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในแบบฉบับนี้ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
2. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการไม่พิจารณาคำถามที่ได้เสนอมาในรูปแบบฟอร์มที่กรอกรายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน หรือไม่ได้แนบเอกสารหลักฐานแสดงตนตามที่ได้กำหนดข้างต้น

