

ที่ PFRD 005/2566

วันที่ 15 มีนาคม 2566

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPf) ประจำปี 2566 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ชื่อย่อ “TNPf” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566 ในวันที่ 28 เมษายน 2566 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

1.1 การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและผลการประมูล

ตามที่ บริษัทจัดการได้เปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 โดยกำหนดยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ปรากฏว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม นั้น

แนวทางและรายละเอียดในการดำเนินการจะได้อธิบายต่อที่ประชุมในวาระที่ 3.4 แนวทางจัดการกองทุนรวมในอนาคต

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมา โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 ต่อมา จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ตั้งแต่ปี 2563 เรื่อยมาจนถึงในปี 2565 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีลมออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นไปในอัตราเดียวกับที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติปรับลดอัตราค่าเช่าออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565)

ต่อมา บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม 2565 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2565 และกำหนดให้ยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 อย่างไรก็ตาม เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ปรากฏว่า ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะได้นำเสนอแนวทางดำเนินการ เพื่อผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในวาระที่ 3.4 แนวทางจัดการกองทุนรวมในอนาคต

3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566¹

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศ ทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของจีดีพี

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวการขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้คาดว่าอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของจีดีพี

¹ ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 สนง.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ www.nesdc.go.th

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร²

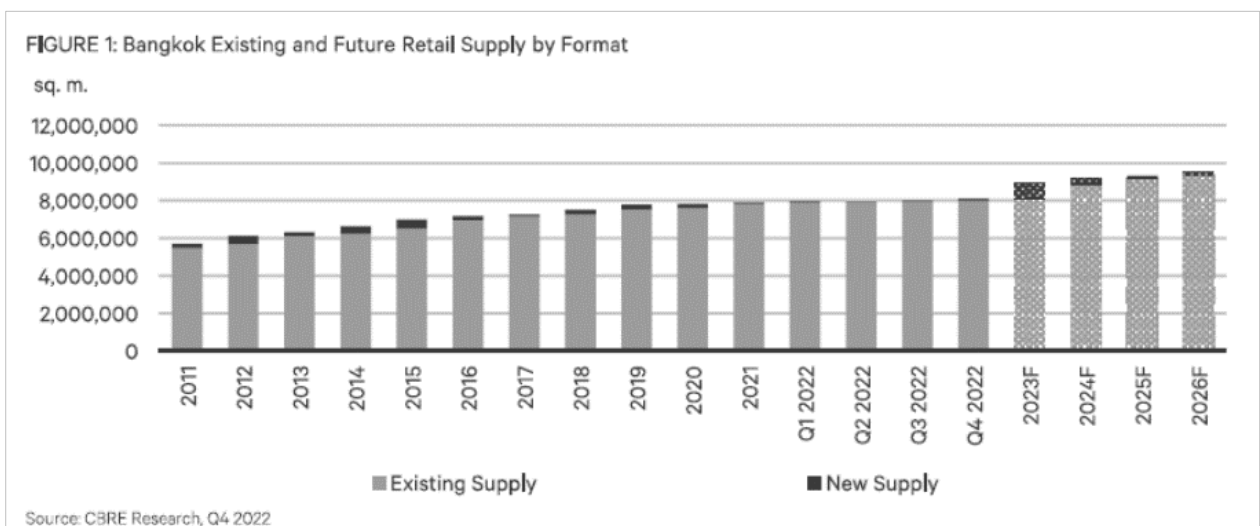
จากรายงานสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกโดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ทางซีบีอาร์อีได้ให้ข้อมูลไว้ว่าผู้พัฒนา พื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ ได้มุ่งที่จะพัฒนา โครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง การเจริญเติบโตของอุปทานในอนาคต จะสร้างแรงกดดันให้กับศูนย์การค้า ที่มีอายุมาก ต้องทำการปรับปรุง เพื่อที่จะรักษา ความสามารถในการแข่งขัน

TABLE 1: Total Supply, Demand and Vacancy by Area, Q4 2022

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	8.1 million	1.9 million	2.2 million	4.1 million
Total Take-up	7.7 million	1.7 million	2.0 million	4.0 million
Total Vacancy	0.4 million	0.1 million	0.1 million	0.1 million
% Vacant	4.4%	6.0%	5.9%	2.9%

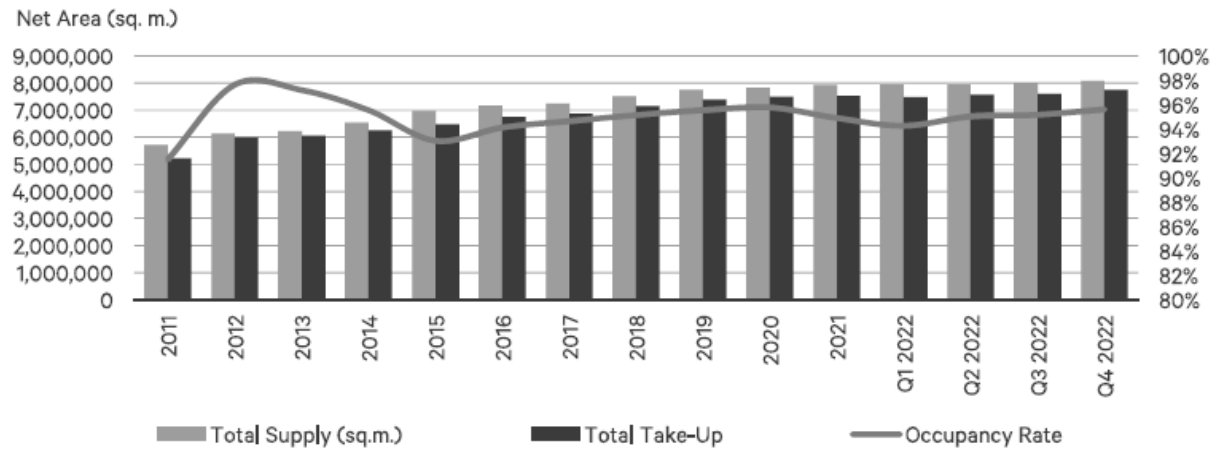
Source: CBRE Research, Q4 2022

ซีบีอาร์อี เชื่อว่าจะเห็นการเพิ่มขึ้นของโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างมีนัยสำคัญ ในปี 2566 ทั้งในย่านกลางเมืองและชานเมือง เนื่องจากผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ได้มีการประกาศแผนงานในอนาคต



² <https://www.cbre.co.th/insights/figures/bangkok-retail-figures-q4-2022>

FIGURE 2: Bangkok Retail Supply, Take-up and Occupancy Rate



Source: CBRE Research, Q4 2022

สำหรับแนวโน้มในอนาคตซึ่งปีอาอีเชื่อว่า เทศกาลปีใหม่และตรุษจีนในช่วงต้นปี 2566 จะกระตุ้นให้กับชาวไทย รวมถึงนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น และจะช่วยในการฟื้นตัวของผู้ประกอบการ

ตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร

สภาวะตลาดการท่องเที่ยวไทย 2565 และแนวโน้มในปี 2566

จากเหตุการณ์ของเชื้อโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ หรือ โควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

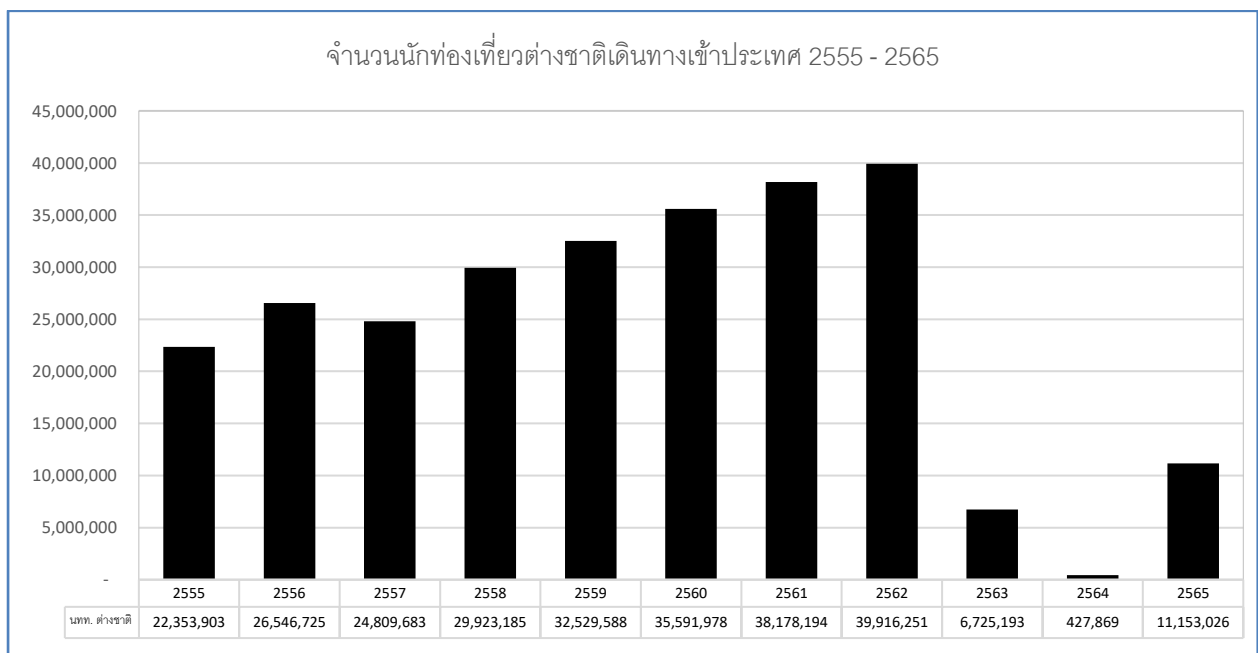
โดยที่การเดินทางระหว่างประเทศมีข้อจำกัด เช่น การห้ามผู้เดินทางจากบางประเทศ หรือพื้นที่เข้าประเทศ การกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเดินทางเข้าประเทศ เช่น ผู้เดินทางจะต้องได้รับวัคซีน รวมทั้งการกำหนดให้ผู้เดินทางกักตัวเป็นระยะเวลา 14 วันเมื่อเดินทางมาถึง ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงมีผลทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพื่อการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากไปทั่วโลก³

³ สภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2565 และแนวโน้ม 2566: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

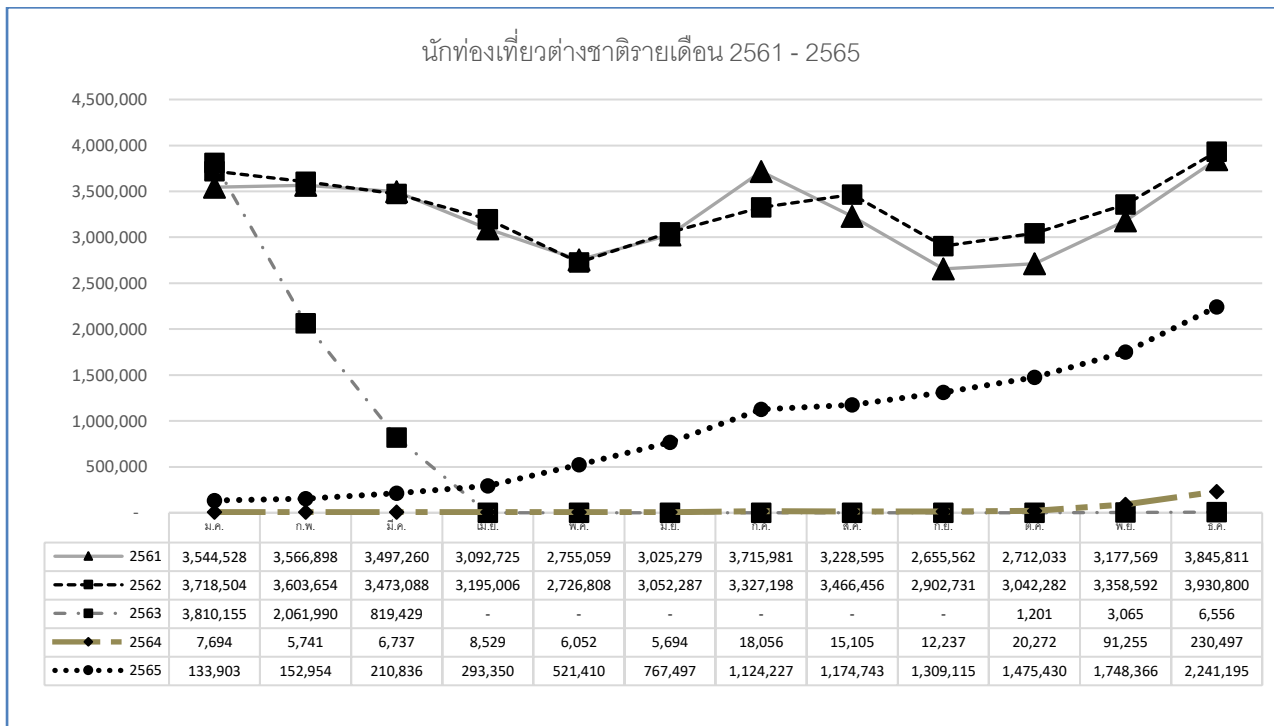
การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่ ร้อยละ 30.6 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศและการขยายตัวต่อเนื่องของการท่องเที่ยวในประเทศ รายรับรวมจากการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 0.425 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 213.9

รวมทั้งปี 2565 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 39.3 พื้นตัวจากการลดลงร้อยละ 15.0 ของปีก่อนโดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 11.153 ล้านคนเพิ่มขึ้นกว่า 25 เท่า รายรับรวมจากการท่องเที่ยว 1.207 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 217.0 และอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 47.93 สูงกว่าร้อยละ 14.03 ในปีก่อนหน้า

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศ ในปี 2563 จำนวน 6,692,00 คน ลดลงจาก 39,916,251 คนในปี 2562 และ ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 427,869 คน ในปี 2564 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนที่จะเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มีประมาณ 37.89 ล้านคนต่อปี

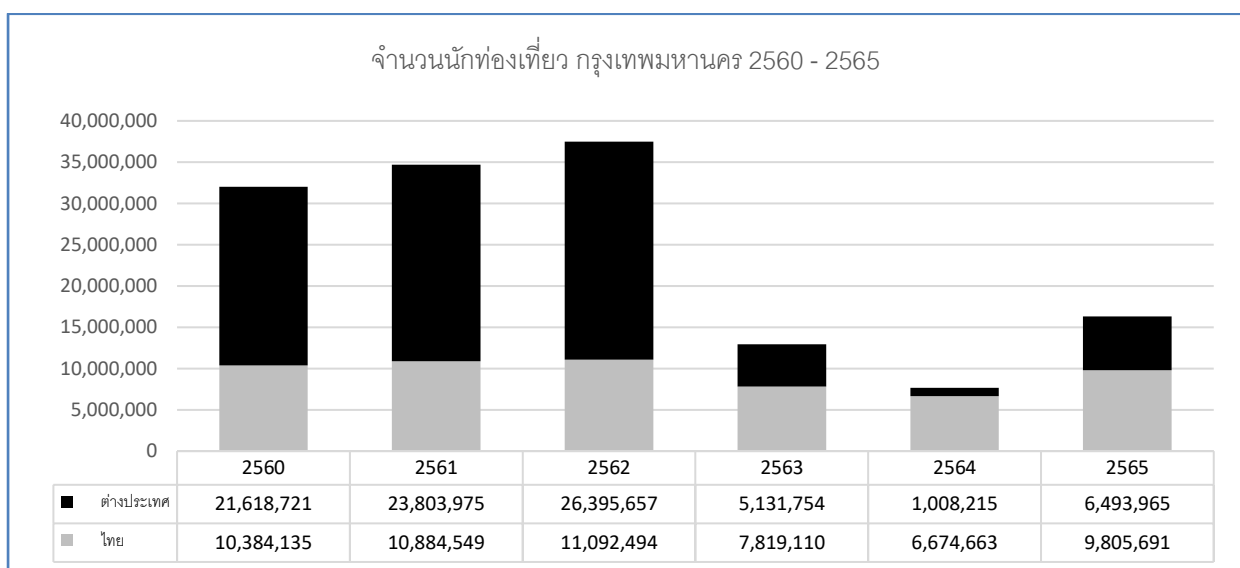


ผลจากการฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึงและครอบคลุมในทุกจังหวัด การดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐตามลำดับ จากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) ไปจนถึงการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบ กล่าวคือยกเลิกมาตรการ Test and Go ในเดือนกรกฎาคม 2565 เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นภาคการท่องเที่ยว ซึ่งเห็นได้ชัดเจนในช่วงครึ่งหลังของปี โดยที่ในปี 2565 ทั้งปีมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศรวมทั้งสิ้น 11,153,026 คน เพิ่มขึ้นจาก 427,869 คน ในปี 2564



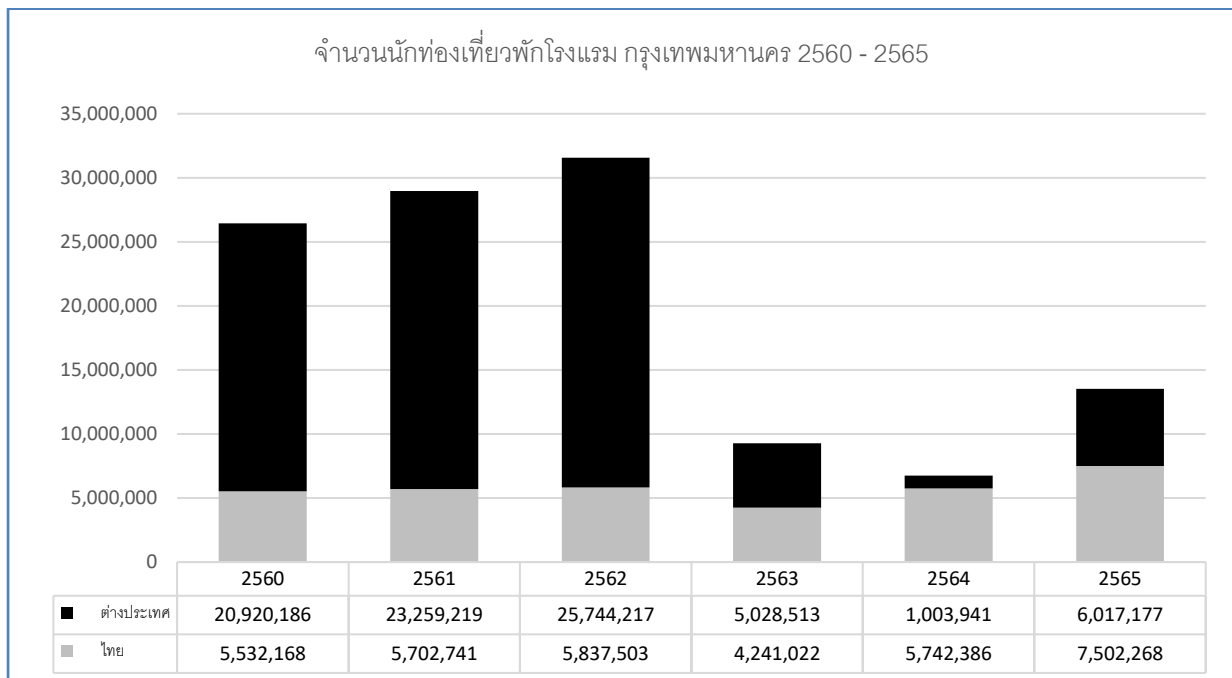
อย่างไรก็ตาม การที่ประเทศจีนเพิ่งเริ่มเปิดให้นักท่องเที่ยวชาวจีนสามารถเดินทางออกไปต่างประเทศได้ เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 นั้น การฟื้นตัวของตลาดการท่องเที่ยวของไทย น่าที่จะเห็นได้ชัดเจน ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 เนื่องจากนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นตลาดหลักที่จะมีผลกระทบโดยตรงกับการท่องเที่ยวของไทย

ตลาดการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร



ตลาดการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครเป็นไปในทิศทางเดียวกับภาพรวมของประเทศ กล่าวคือได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในปี 2563 ลดลงจาก 26.39 ล้านคน/ครั้ง ในปี 2562 เหลือเพียง 5.13 ล้านคน/ครั้ง และลดลงต่อเนื่องในปี 2564 เหลือเพียง 1.00 ล้านคน/ครั้ง และปรับตัวดีขึ้นเป็น 6.49 ล้านคน/ครั้ง ในปี 2565

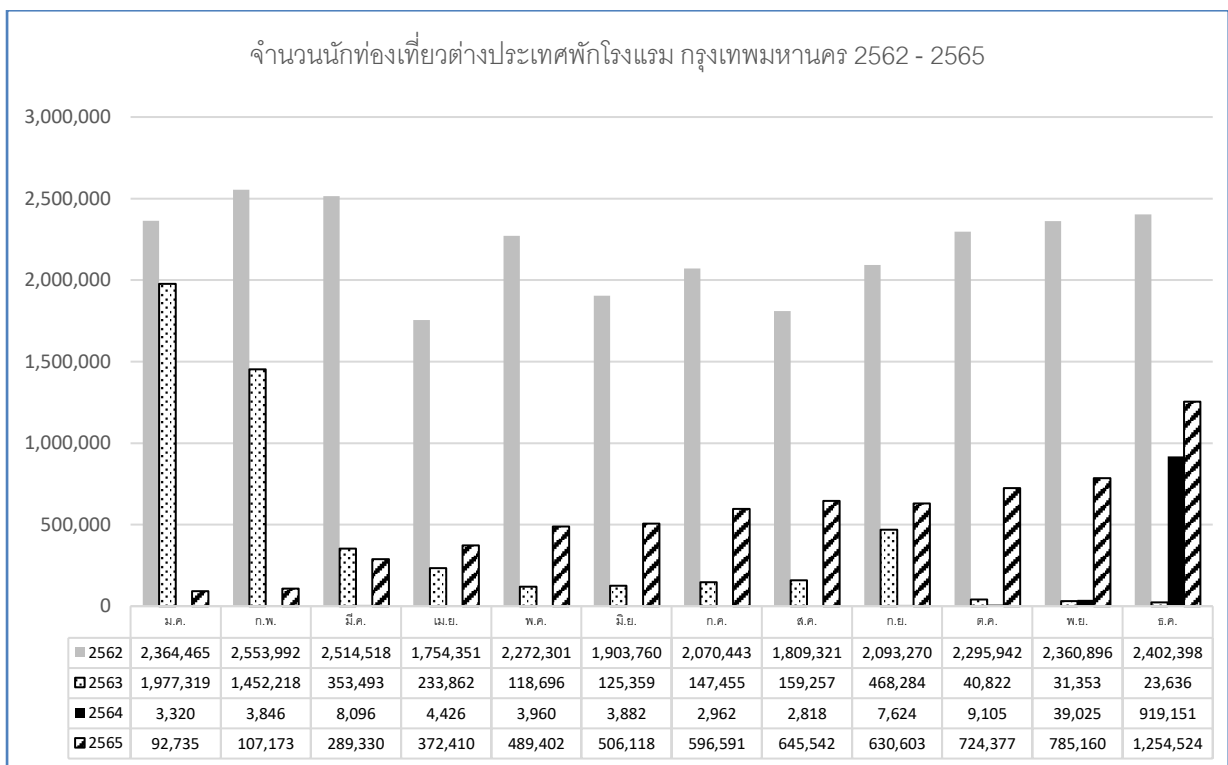
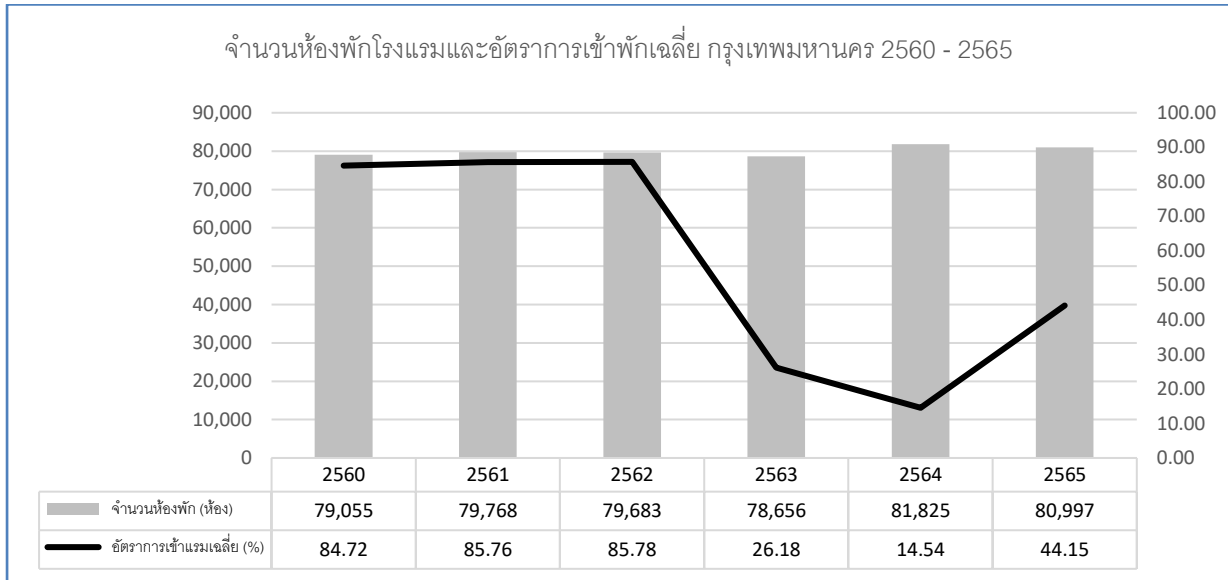
แม้ว่านักท่องเที่ยวชาวไทยจะลดลงในปี 2563 และ 2564 เหลือเพียง 7.89 และ 6.67 ล้านคน/ครั้ง แต่ก็ยังลดลงไม่มากเท่านักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งมีจำนวน 11.09 ล้านคน/ครั้ง ในปี 2562 โดยเริ่มปรับตัวดีขึ้นเป็น 9.80 ล้านคน/ครั้ง ในปี 2565



ในส่วนองนักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานคร ก็เป็นไปในทิศทางเดียวกันที่น่าสังเกตคือจำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรมชาวไทยในปี 2563 ลดลงจากช่วงก่อนเกิดโรคระบาดเฉลี่ยประมาณ 1.2 – 1.6 ล้านคน แต่ในปี 2565 จำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักโรงแรมชาวไทยมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นถึง 7.5 ล้านคน มากกว่าปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนโควิด ถึงประมาณ 1.7 ล้านคน แสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของการท่องเที่ยวภายในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นมาก จากข้อจำกัดในการเดินทางท่องเที่ยวไปยังต่างประเทศของคนไทย

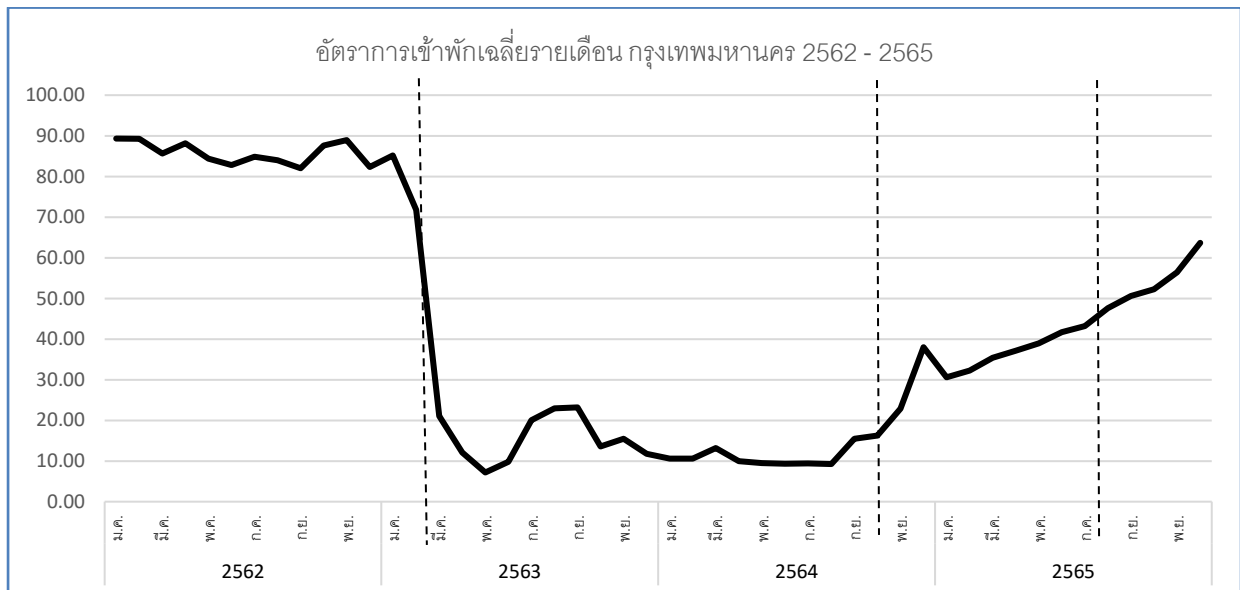
จำนวนห้องพักโรงแรมโดยรวมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนรวมประมาณ 8 หมื่นห้อง ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงตลอด 6 ปีที่ผ่านมา

ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ลดลงต่ำสุดเหลือเพียงร้อยละ 14.54 ในปี 2564 ก็ปรับตัวดีขึ้นเป็นร้อยละ 44.15 ในปี 2565



แม้ว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติพักโรงแรมในปี 2565 รายเดือนมีการปรับตัวในทางที่ดีขึ้นตามลำดับ แต่ก็ยังคงห่างจากช่วงก่อนเกิดโรคระบาด

การปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยรายเดือนปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ จากจุดต่ำสุดร้อยละ 7.18 ในเดือนพฤษภาคม 2563 เป็นร้อยละ 63.70 ในเดือนธันวาคม 2565



โดยสรุป การท่องเที่ยวและตลาดโรงแรมมีการปรับตัวดีขึ้นนับตั้งแต่ต้นปี 2565 ส่วนหนึ่งมาจากการเดินทางท่องเที่ยวของชาวไทย และอีกส่วนที่สำคัญคือการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในรูปแบบที่ผ่อนคลายมากขึ้น จนกระทั่งถึงการยกเลิกข้อจำกัดต่าง ๆ และคาดว่าจะการที่ประเทศจีนเปิดให้นักท่องเที่ยวชาวจีนได้เดินทางออกนอกประเทศตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 จะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการฟื้นตัวของตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม ซึ่งจะเห็นผลลัพธ์ได้ชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 นี้ เป็นต้นไป

ทั้งนี้ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า ในปี 2566 จะมีรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศรวม 1.31 ล้านล้านบาท และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 28 ล้านคน

ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์⁴ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ซีบีอาร์อีได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากระยะเวลาเดียวกันในปี 2564 อยู่ที่ระดับ

⁴ <https://www.cbre.co.th/insights/figures/bangkok-overall-figures-q3-2022>

ร้อยละ 74.9 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นทั้งการอยู่อาศัยในระยะสั้นและระยะยาว อุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

จำนวนอุปทานทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 625 หน่วย อันเนื่องมาจากการที่มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรดเอ สร้างเสร็จสมบูรณ์ 2 แห่ง ได้แก่ แอสคอต เอ็มบาสซี สาทร และไอคิวูด สตูดิโอ สุขุมวิท ซึ่งทำให้อุปทานทั้งหมดมีจำนวน 19,771 หน่วยในไตรมาสนี้

สำหรับพื้นที่สุขุมวิท มีจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่คิดเป็น ร้อยละ 66.7 ของอุปทานในเมืองและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญคิดเป็น ร้อยละ 75.2

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับการพักระยะยาวสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรดเอ มีการปรับตัวสูงขึ้นอยู่ที่ตารางเมตรละ 1,114 บาทต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและคิดเป็นร้อยละ 49.3 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับลักษณะของห้องได้รับความนิยมในไตรมาสนี้ คือห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอนคิดเป็นร้อยละ 44 ของจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีการเช่าผ่านทางซีอาร์ไอ ตามด้วยห้องแบบสองห้องนอนซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 30

3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในครั้งนี บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้เช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในส่วนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก เมื่อสภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น
- 3) ทรัพย์สินในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีการปิดให้บริการห้องพักบางส่วน เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 มีสภาพเช่นเดียวกับทรัพย์สินในส่วนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก

- 4) ทรัพย์สินในส่วนมออลส์ 1 ชั้นล่างปิดดำเนินการ เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยกเว้นส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์ มาร์เก็ต
- 5) ทรัพย์สินในส่วนมออลส์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ

3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

จากผลการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 โดยกำหนดยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 นั้น ปรากฏว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการ ได้รับการติดต่อสอบถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถึงความเป็นไปได้ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะได้เพิ่มโอกาสทางธุรกิจ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาแนวทางการจัดการเป็นสองส่วน คือ ความเป็นไปได้และแนวทางในการการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายปัจจุบันออกไปอีกปี เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินในการเปิดสรรหาผู้เช่าที่ผ่านมา ซึ่งรายละเอียดจะมีการหารือกับที่ประชุมในวาระที่ 6 ต่อไป และในระหว่างการดำเนินการ เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวที่ได้ขยายระยะเวลาออกมาจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2566 ผู้เช่าปัจจุบันและบริษัทจัดการได้ตกลงที่จะขยายระยะเวลาสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปอีก 1 ปี โดยมีรายละเอียดค่าเช่าที่ได้ตกลงกัน ดังนี้

เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
พฤษภาคม 66	500,000 บาท
มิถุนายน 66	500,000 บาท
กรกฎาคม 66	500,000 บาท
สิงหาคม 66	800,000 บาท
กันยายน 66	800,000 บาท
ตุลาคม 66	800,000 บาท
พฤศจิกายน 66	1,000,000 บาท
ธันวาคม 66	1,000,000 บาท
มกราคม 67	1,000,000 บาท

เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
กุมภาพันธ์ 67	1,000,000 บาท
มีนาคม 67	1,000,000 บาท
เมษายน 67	1,000,000 บาท

*หมายเหตุ ในระหว่างที่จัดทำหนังสือฉบับนี้ บริษัทจัดการได้จัดส่งสัญญาเพื่อลงนามแก่ผู้เช่าแล้ว ซึ่งในขณะนี้อยู่ระหว่างรอผู้เช่าลงนามตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันข้างต้นและนำส่งกลับมาเพื่อดำเนินการต่อไป

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

4.1 จากงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 872,747,569 บาท มีหนี้สินรวม 1,276,585 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 871,470,984 บาท กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสม 516,635,776 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 5.9512 บาท กองทุนรวมมีรายได้รวม 2,406,774 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 2,400,000 บาท รายได้ดอกเบี้ย 6,774 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 3,083,843 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นสุทธิ 21,916,157 บาท

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565⁵

ราคาปิด	1.81	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	265,045,540	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	1,290	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	5.9512	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	871,470,984	บาท

4.2.2 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. - 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

⁵ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 21.92 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 25.00 ล้านบาท ซึ่งสืบเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ได้กำหนดให้กองทุนรวมสามารถนำรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินอสังหาริมทรัพย์ปรับปรุงออกจากจำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวม ดังนั้น เมื่อนำรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินอสังหาริมทรัพย์ปรับปรุงออกจากจำนวนกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมจะมีผลขาดทุนสุทธิจากการลงทุนจำนวน 3.08 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสะสมจำนวน 516.64 ล้านบาท

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ดจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงินคืนจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)
1	7 ธ.ค. 55	21 ธ.ค. 55	710,000,000	10.00	7,100,000	0.10	702,900,000	9.90
2	18 ก.ย. 62	27 ก.ย. 62	1,396,892,000	9.90	8,786,040	0.06	1,388,106,760	9.84

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1,851.15	0.217
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	178.85	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	474.16	0.056
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	309.54	0.036
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	74.20	0.009
ค่าสอบบัญชี	474.34	0.056
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -รายปี	94.98	0.011
ค่าประเมินทรัพย์สิน	220.71	0.026
ค่าเบี้ยประกันภัย	334.58	0.039
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.056
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	790.57	0.093
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	25.73	0.003
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	180.20	0.021
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.61	0.000
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	5,490.62	0.644

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
และไม่รวมผลขาดทุน ด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับ
ปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ
กองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายใน
การสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬไกล นางขวัญใจ เกียรติกังวาฬไกล นายสาธิต เกียรติกังวาฬไกล นายประสิทธิ์พร เกศามา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910
ที่ตั้ง	เลขที่ 47 ซอยโชคชัยจางำเจริญ ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120	
ค่าตอบแทน	450,000 บาทต่อปี	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6: รับทราบแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อพิจารณาอนุมัติ)

6.1 สรุปเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ และลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ในขั้นต้น บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเพื่อความเข้าใจเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) หรืออริท มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ที่มีทรัสต์ (Trustee) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์คือ ผู้ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยสัญญาที่ก่อตั้งกองทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ กล่าวคือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในขณะที่

ใบทรัสต์ถือเป็นหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2535 (พ.ร.บ. หลักทรัพย์)

หลักเกณฑ์ที่สำคัญของรีท

การก่อตั้ง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.
ชื่อ	ต้องสะท้อนลักษณะสำคัญและนโยบายการลงทุน
ขนาด	ทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
การซื้อขายหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ชนิดของหน่วยทรัสต์ (tranche)	แบ่งหน่วยทรัสต์เป็นหลายชนิดได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
ทรัพย์สินที่จะลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า แต่ต้องไม่เป็นธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือกฎหมาย ● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศได้ ● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทั้งหมดที่เสนอขายรวมเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ส่วนที่เหลือลงทุนในทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล เงินฝากธนาคาร เป็นต้น ● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green Field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม
รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● ลงทุนทางตรง - ลงทุนตรงในอสังหาริมทรัพย์ ● ลงทุนทางอ้อม - ลงทุนผ่านบริษัทที่ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมด
การจัดหาผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> ● ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ประกอบธุรกิจอื่น เช่น โรงแรม โรงพยาบาล ● ผู้เช่าต้องไม่นำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ● กรณีให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น ค่าเช่าส่วนที่ขึ้นกับผลประโยชน์ของผู้เช่าต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่
การกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> ● ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม กรณีมี Investment Grade Rating กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวม

	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ● นำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันได้ ● การก่อภาระผูกพันกรณีอื่นต้องเป็นเรื่องปกติในทางการค้า หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
ผู้บริหารจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)
การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● เสนอขายผ่านบริษัทจัดจำหน่าย (Underwriter) ● ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 250 ราย ● กระจายให้กับผู้ถือหน่วยรายย่อยตามเกณฑ์การรับทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี))
ข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)

เปรียบเทียบโครงสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์
ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
จำนวนผู้ถือหน่วย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย
การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
นายทะเบียน	บริษัทจัดการ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ	ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
การจัดประชุมผู้ถือหน่วยประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> - กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตั้งแต่ วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำชี้แจงของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560 - ผู้ถือหน่วยลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตามประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหน่วย 	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

6.2 ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ คือ การโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ โดยเมื่อกองทุนรวมได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ก็จะมีการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี เพื่อเฉลี่ยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนต่อไป ซึ่ง

การดำเนินการดังกล่าวจะเป็นผลให้กองทรัสต์รับไปซึ่งทรัพย์สินตลอดจนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของกองทุนรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการ จะจัดเตรียมสรุปรายละเอียดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึง (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และ (4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”) หรือตามที่จะได้ตกลงกัน

อนึ่ง การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

6.3 ขั้นตอนการดำเนินการของบริษัทจัดการ

การดำเนินการของบริษัทจัดการในการพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวม เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน มีขั้นตอนดังนี้

1. แต่งตั้งที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ เช่น ผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาข้อเสนอ และแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม
2. วิเคราะห์ผลการศึกษาในด้านต่าง ๆ
3. กำหนดแนวทาง เงื่อนไขการแปลงสภาพ
4. เปรียบเทียบเงื่อนไขการแปลงสภาพกับผู้จัดการกองทรัสต์

5. สรุปผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
6. จัดประชุมวิสามัญเพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการแปลงสภาพ

ซึ่ง บริษัทจัดการได้พิจารณาใน 2 ประเด็นคือ

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือไม่นั้น บริษัทจัดการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.1 โอกาสทางธุรกิจในปัจจุบันและในอนาคต

1.2 ผลตอบแทนทางการเงินแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนบางรายการเช่นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ (นอกเหนือจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี) เป็นรายการที่อยู่นอกเหนือจากที่ระบุในหนังสือชี้ชวนแต่มีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการก่อนที่จะสามารถนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้

บริษัทจัดการจึงใคร่ขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนบางรายการเช่นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินงาน

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนบางรายการเช่นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถนำเสนอความเหมาะสมของการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในโอกาสต่อไปได้

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2566 และเอกสารประกอบในเรื่องที่จะพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้ง (Record Date) ในวันที่ 29 มีนาคม 2566

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446