

วันที่ 9 เมษายน 2568

เรื่อง รายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (TNPF)

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

อ้างถึง หนังสือบริษัทจัดการที่ PFRD 005/2568 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2568 เรื่อง แจ้งกำหนดการจัดส่งข้อมูลและการ
จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าที่ดิน (TNPF)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2567
 2. สำเนาการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
 3. แบบฟอร์มสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 4. ขอบบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งกำหนดการจัดส่งข้อมูลและการจัดการ
สื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2568 ด้วยวิธีการจัดส่งข้อมูล
ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ 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 ต่อมาจากการเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

2019 (โควิด-19) ตั้งแต่ปี 2563 - 2565 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมต้องขาดรายได้จากค่าเช่า ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณา ขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราว ระยะเวลาสัญญาเช่า 1 ปี ดังนี้

สัญญาเช่าทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 มีอัตราค่าเช่ารวมตลอดอายุ สัญญาเช่า จำนวน 9,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการ ได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ แต่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

สัญญาเช่าทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยมีอัตราค่าเช่ารวมตลอด อายุสัญญาเช่า จำนวน 12,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากค่าเช่าใน รอบปีก่อน และเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สิน ของกองทุนรวมรายใหม่ แต่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2568 นี้ ปัจจุบันบริษัทจัดการและผู้เช่าจึงได้ตกลงที่จะขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไปเป็นการชั่วคราวอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยมีอัตราค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 14,400,000 บาท (ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากค่าเช่าในรอบปีก่อน

เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)	เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)	เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)
พฤษภาคม 2566	500,000	พฤษภาคม 2567	1,000,000	พฤษภาคม 2568	1,200,000
มิถุนายน 2566	500,000	มิถุนายน 2567	1,000,000	มิถุนายน 2568	1,200,000
กรกฎาคม 2566	500,000	กรกฎาคม 2567	1,000,000	กรกฎาคม 2568	1,200,000
สิงหาคม 2566	800,000	สิงหาคม 2567	1,000,000	สิงหาคม 2568	1,200,000
กันยายน 2566	800,000	กันยายน 2567	1,000,000	สิงหาคม 2568	1,200,000
ตุลาคม 2566	800,000	ตุลาคม 2567	1,000,000	ตุลาคม 2568	1,200,000
พฤศจิกายน 2566	1,000,000	พฤศจิกายน 2567	1,000,000	พฤศจิกายน 2568	1,200,000
ธันวาคม 2566	1,000,000	ธันวาคม 2567	1,000,000	ธันวาคม 2568	1,200,000

เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)	เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)	เดือน/ปี	ค่าเช่ารายเดือนรวม (บาท)
มกราคม 2567	1,000,000	มกราคม 2568	1,000,000	มกราคม 2569	1,200,000
กุมภาพันธ์ 2567	1,000,000	กุมภาพันธ์ 2568	1,000,000	กุมภาพันธ์ 2569	1,200,000
มีนาคม 2567	1,000,000	มีนาคม 2568	1,000,000	มีนาคม 2569	1,200,000
เมษายน 2567	1,000,000	เมษายน 2568	1,000,000	เมษายน 2569	1,200,000
รวม	9,900,000	รวม	12,000,000	รวม	14,400,000

หมายเหตุ : ค่าเช่ารายเดือน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คลงวันที่ล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ ตามจำนวนค่าเช่าและลงวันที่เช็คตามกำหนดชำระค่าเช่าให้กับ กองทุนรวมครบถ้วนแล้ว

บริษัทจัดการยังคงเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (ไม่เปิดประมูลเป็นการทั่วไปอีกครั้งหนึ่ง) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งปฏิบัติตามแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ของกองทุนรวม

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 914,861,605 บาท มีหนี้สินรวม 417,215 บาท มีสินทรัพย์สุทธิ 914,444,390 บาท มีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 6.2447 บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 11,321,967 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 11,300,000 บาท รายได้ดอกเบี้ย 21,967 บาท ไม่มีรายได้อื่น สินทรัพย์สุทธิจากผลการดำเนินงานของกองทุนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 36,599,485 บาท โดยมี

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 30,100,000 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อนำรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นดังกล่าวปรับปรุงออกจากจำนวนกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 แล้ว กองทุนรวมจะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 6,499,485 บาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมจำนวน 473,662,370 ล้านบาท

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้กระจายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ราคาปิด	1.49	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	218,186,660	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	4,619	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	6.2447	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	914,444,390	บาท

หมายเหตุ : ข้อมูลการซื้อขายสุดท้ายของปีคือ วันที่ 27 ธันวาคม 2567

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

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
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	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (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 2567 – 31 ธันวาคม 2567)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1,935.52	0.2172
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	186.76	0.0210
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	536.46	0.0602
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	154.05	0.0173
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	5.54	0.0006
ค่าสอบบัญชี	502.53	0.0564
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	104.90	0.0118
ค่าประเมินทรัพย์สิน	201.47	0.0226
ค่าเบี้ยประกันภัย	333.90	0.0375
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.0539

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	36.54	0.0041
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	327.90	0.0368
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	13.61	0.0015
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด**	4,819.18	0.5409

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในท้องถิ่นเดียวกัน (ถ้ามี)

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

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2568

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 นางขวัญใจ เกียรติกังวาลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 นางสาวสาวินี สะวานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7092 นางสาวพรทิพย์ เลิศทงศ์ศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7633 นายประสิทธิ์พร เกษามา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910 นายสาธิต เกียรติกังวาลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 นางสาวบุญเพ็ญ ลิขิตวารินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8668 นางสาวจุฑามาศ ไกรกิตติวุฒิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9356
ที่ตั้ง	238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 17 ห้องเลขที่ 1704-1705 ถนนราชมรรคาซอยนครินทร์ ซอยถนนพริ้ง ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	473,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มีเรื่องอื่น ๆ ที่บริษัทจัดการรายงานข้อมูลให้ทราบเพิ่มเติม

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทางดังกล่าว สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้โดยการส่งคำถามมายังกองทุนรวม ตามแบบฟอร์มสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2568 - 30 เมษายน 2568 ผ่านช่องทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email : DLTHpropertyfund@principal.com) หรือขอบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์ สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่แนบมาด้วยนี้

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเกรียงศักดิ์ มูลแก้ว)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 0-2686-9525

รายงานประจำปี 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์ดี (TNPF)



ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดาวน์โหลดเอกสารรายงานประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์ดี (TNPF) ผ่าน QR Code ตามขั้นตอนดังนี้

1. เปิดกล้อง (Camera) บนโทรศัพท์มือถือ
2. สแกนที่ QR Code
3. หน้าจอจะมีข้อความ (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูเอกสารรายงานประจำปี 2567

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 2567**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ("กองทุน") ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้อ 14 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงในงบฐานะการเงินในราคายุติธรรม รวมทั้งสิ้น 896.50 ล้านบาท (ราคาทุน 1,384.38 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 97.99 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่องบการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องใช้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจ การสอบทาน และการประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ของผู้ประเมินโดยตรวจสอบจากข้อมูลสาธารณะ การทดสอบการคำนวณในแบบจำลองทางการเงิน รวมถึงการสอบทานสมมติฐาน และตัวแปรอื่นๆ ที่ผู้ประเมินใช้ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่า เป็นต้น โดยเปรียบเทียบสมมติฐานดังกล่าวกับข้อมูลจากสัญญาเช่า และข้อมูลการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลอ้างอิงที่ใช้ในการกำหนดอัตราคิดลด การเปรียบเทียบอัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate) ของกองทุนฯ กับกองทุนอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ข้าพเจ้ายังได้สอบทานความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

นายประสิทธิ์พร เกษามา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910

บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ 2568

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 1,384,378,885 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 1,384,378,885 บาท)	5, 14	896,500,000	866,400,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	18,330,941	11,817,706
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	7	-	700,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		8,188	8,210
เงินค้ำประกัน		10,000	10,000
สินทรัพย์อื่น		12,476	25,797
รวมสินทรัพย์		914,861,605	878,961,713
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10	389,696	1,092,525
หนี้สินอื่น		27,519	24,283
รวมหนี้สิน		417,215	1,116,808
สินทรัพย์สุทธิ		914,444,390	877,844,905
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1	1,388,106,760	1,388,106,760
ขาดทุนสะสม	8	(473,662,370)	(510,261,855)
สินทรัพย์สุทธิ		914,444,390	877,844,905
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		6.2447	5.9948
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอมส้งหาวิรมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

		2567		2566	
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	ร้อยละของ		ร้อยละของ	
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน					
1) ที่ดิน	2 งาน 94.60 ตารางวา				
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เพอรัมิเนียมวัสดุและอุปกรณ์					
ของอาคารใกล้ ตรีนิตี้ สีสลม	5,930.00 ตารางเมตร				
3) ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิต ระบบสาธารณูปโภค					
เพอรัมิเนียมวัสดุและอุปกรณ์					
ของตรีนิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	675.89 ตารางเมตร	690,386,085	497,700,000	55.52	486,000,000
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชย์กรรม					
1) ที่ดิน	2 งาน 1.00 ตารางวา				
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เพอรัมิเนียมวัสดุและอุปกรณ์					
ของอาคารตรีนิตี้ 2	5,286.81 ตารางเมตร				
3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ห้องชุด					
ระบบสาธารณูปโภค เพอรัมิเนียมวัสดุและอุปกรณ์					
ของตรีนิตี้มอลล์ 3 คอมเพล็กซ์	979.86 ตารางเมตร	693,992,800	398,800,000	44.48	380,400,000
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,384,378,885	896,500,000	100.00	866,400,000
					100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	10	11,300,000	7,400,000
รายได้ดอกเบี้ย		21,967	15,788
รวมรายได้		11,321,967	7,415,788
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9, 10	1,935,519	1,895,797
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9	186,761	183,169
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9	536,465	535,490
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		502,530	480,120
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		154,053	403,935
ค่าบริการส่วนกลาง	10	480,000	480,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		1,027,154	2,463,356
รวมค่าใช้จ่าย		4,822,482	6,441,867
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		6,499,485	973,921
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 14	30,100,000	5,400,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		30,100,000	5,400,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		36,599,485	6,373,921

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	6,499,485	973,921
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	30,100,000	5,400,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	36,599,485	6,373,921
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	36,599,485	6,373,921
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	877,844,905	871,470,984
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	914,444,390	877,844,905
		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	146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	36,599,485	6,373,921
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน - ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	700,000	(700,000)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22	(897)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	13,321	41,353
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(702,829)	(172,431)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,236	12,654
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(30,100,000)	(5,400,000)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	6,513,235	154,600
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	6,513,235	154,600
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	11,817,706	11,663,106
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	18,330,941	11,817,706

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

- 1.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (“กองทุนฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ กองทุนดำเนินการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทยธนชาต 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 มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีนางวิภา เชิดบุญญาชาติ เป็นผู้จัดการหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 32.03

2. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน
- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี
- 2.3 งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้
- 2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทุนฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินสำหรับปีที่ใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

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 2567

หน่วย : บาท

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่เข้ามาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับและค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับรับรู้เมื่อกองทุนฯ มีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทุนฯ รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับประมาณการโดยใช้วิธีการอย่างง่ายตั้งสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ 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 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเกิดขึ้นเป็นประจำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

4.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับผิดชอบขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

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 เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตรินิตี้ สีส้ม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตรินิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนต์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

5.2 ในปี 2556 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 694 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระคือบริษัท บางกอก แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยมีอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 - 11 และอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 8 ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 10 ตุลาคม 2567 (วันที่ประเมิน 11 สิงหาคม 2567) และวันที่ 22 ธันวาคม 2566 (วันที่ประเมิน 11 สิงหาคม 2566) ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (หมายเหตุ 14)

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	2567	2566
โรงแรม โกลว์ ตริไนต์	400,700,000	389,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริไนต์ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลว์ ตริไนต์ สีลม)	97,000,000	97,000,000
โกลว์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	271,000,000	261,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริไนต์ 2, Villa Market และ อาคารตริไนต์ 3)	127,800,000	119,400,000
รวม	896,500,000	866,400,000

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีใหม่ สรุปได้ ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	900 - 2,662	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อห้องต่อคืน (บาท)	1,100 - 2,027	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	40,000 - 49,613	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10, 11	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	8	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)*	0 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

* อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารกองทุนฯ และผู้ประเมินอิสระเห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเหมาะสมแล้ว เนื่องจากสมมติฐานดังกล่าวอ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่จริงในปัจจุบันรวมกับการพัฒนาพื้นที่ของกองทุนฯ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 30.10 ล้านบาท และจำนวน 5.40 ล้านบาทตามลำดับ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	2567		2566	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	18,330,941	0.15	11,817,706	0.15
รวม	18,330,941		11,817,706	

7. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับคงเหลือเป็นลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งจำนวน (ปี 2567 : ไม่มี)

8. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	(510,261,855)	(516,635,776)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	6,499,485	973,921
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	30,100,000	5,400,000
ยอดคงเหลือปลายปี	(473,662,370)	(510,261,855)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

9. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุน มีบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน หน่วยลงทุน และมีธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินและบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ ได้รับค่าตอบแทน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ

10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด		บริษัทจัดการกองทุน	
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด		ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	
นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์		มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	
รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,935,519	1,895,797	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน
บริษัท สิลมอลล์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	11,300,000	7,400,000	ตามที่ระบุในสัญญา
นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพริ้นซิเพิลจำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	171,585	165,169

11. ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ภายในหนึ่งปี จำนวน 4 ล้านบาท

12. ภาระผูกพัน

- 12.1 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน
- 12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีภาระรับผิดชอบค่าใช้จ่ายบางส่วนสำหรับแผนการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวน 1.20 ล้านบาท และ 0.90 ล้านบาท ตามลำดับ (วงเงินไม่เกินจำนวน 2.10 ล้านบาท ของประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3.20 ล้านบาท) ซึ่งอยู่ในระหว่างการขอปรับปรุง

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 2567

หน่วย : บาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	896,500,000	896,500,000
รวม	-	-	896,500,000	896,500,000

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

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	866,400,000	861,000,000
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	30,100,000	5,400,000
ยอดคงเหลือปลายปี	896,500,000	866,400,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินได้กำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่พาณิชยกรรมกำหนดอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) อยู่ที่อัตราร้อยละ 8 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า และกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 ซึ่งพิจารณาจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on risk free rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on risk premium)
- สิทธิการเช่าห้องชุดกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 11 ซึ่งพิจารณาจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on risk free rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on risk premium)

และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วยประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นต้น โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2567	2566
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(61,500,000)	(61,400,000)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	68,500,000	67,600,000
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(45,700,000)	(46,000,000)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 1	58,300,000	59,000,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

• ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

- **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน สัญญา ทำให้เรียกเก็บเงินค่าเช่าไม่ได้ ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนฯ

อย่างไรก็ดี กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของลูกหนี้ด้วย เนื่องจากมีลูกหนี้หลักเพียงรายเดียว โดยผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ดังกล่าว

- **ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

- **ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ และการจัดหาลูกค้าเพื่อให้เข้ามาเช่า รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกัน ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน

- **การบริหารความเสี่ยง**

กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า ผลประกอบการธุรกิจโรงแรม การแข่งขัน และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เป็นต้น

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

แบบฟอร์มสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

วันที่ _____

ข้าพเจ้า (ชื่อ) _____ ที่อยู่ _____
โทรศัพท์ _____

เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (‘‘กองทุนรวม’’) จำนวน _____
หน่วย ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ประจำปี 2568

ขอสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้รายงานสำหรับการสื่อสารสองทางดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. _____

2. _____

3. _____



4. _____

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความในแบบฟอร์มฉบับนี้ ตลอดจนเอกสารหลักฐานแสดงตนและเอกสารประกอบคำถาม (ถ้ามี) ซึ่ง
 นำส่งให้แก่บริษัทจัดการพร้อมแบบฟอร์มฉบับนี้ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็น
 สำคัญ

ลงชื่อ _____ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 (_____)

หมายเหตุ:

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมข้างต้น กรุณากรอกคำถามของท่านและลงนามในแบบฟอร์มฉบับนี้
 พร้อมทั้งแนบเอกสารแสดงตนดังต่อไปนี้ และส่งมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30
 เมษายน 2568

กรณีบุคคลธรรมดา

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณี
 เป็นชาวต่างชาติ) ที่ไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดย
 กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำ
 การแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจ
 ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมี

อายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว (หากเอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ ขอให้จัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล)

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

