

ที่ PFRD 005/2565

วันที่ 14 มีนาคม 2565

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPf) ประจำปี 2565 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 2565 ในวันที่ 27 เมษายน 2565 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)

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท ตริณีดี แอท สील จำกัด บริษัท สीलออกอลล์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565

และตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามการลงมติที่บริษัทจัดการได้รับจนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2563 นั้น กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว

ต่อมา บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 031/2564 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า โดยกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติหรือขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การขยายระยะเวลาปรับลดอัตราค่าเช่า สำหรับงวดเดือนพฤษภาคม 2564 จนถึงงวดเดือนเมษายน 2565 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. การยกเว้นค่าเช่าค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ทั้งหมด

จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อให้มีให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีสมอลล์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

## วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

ทั้งนี้ เนื่องด้วยสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2563 และ 2564 บริษัทจัดการได้แจ้งผลดำเนินงานของปี 2562 และ 2563 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ จึงไม่มีรายงานการประชุมในปีดังกล่าว

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้ อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

## การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 3 :      **รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)****

### **3.1      **การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์****

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท ศรีนิตี แอท สีสลม จำกัด บริษัท สีสลมออลส์ จำกัด และ บริษัท ศรีนิตี แอสเซท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565

และตาม que ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือน เมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามการลงมติที่บริษัท จัดการได้รับจนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2563 นั้น กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ต่อมา บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 031/2564 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เพื่อขอมติจากผู้ถือ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า โดยกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลง มติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติหรือขยายระยะเวลาการ ปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับ ปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การขยายระยะเวลาปรับลดอัตราค่าเช่า สำหรับงวดเดือนพฤษภาคม 2564 จนถึงงวดเดือนเมษายน 2565 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. การยกเว้นค่าเช่าค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ทั้งหมด

จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

### 3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

#### *ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565<sup>1</sup>*

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 ที่ลดลงร้อยละ 6.2 ใน โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ

ทั้งนี้ คาดว่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

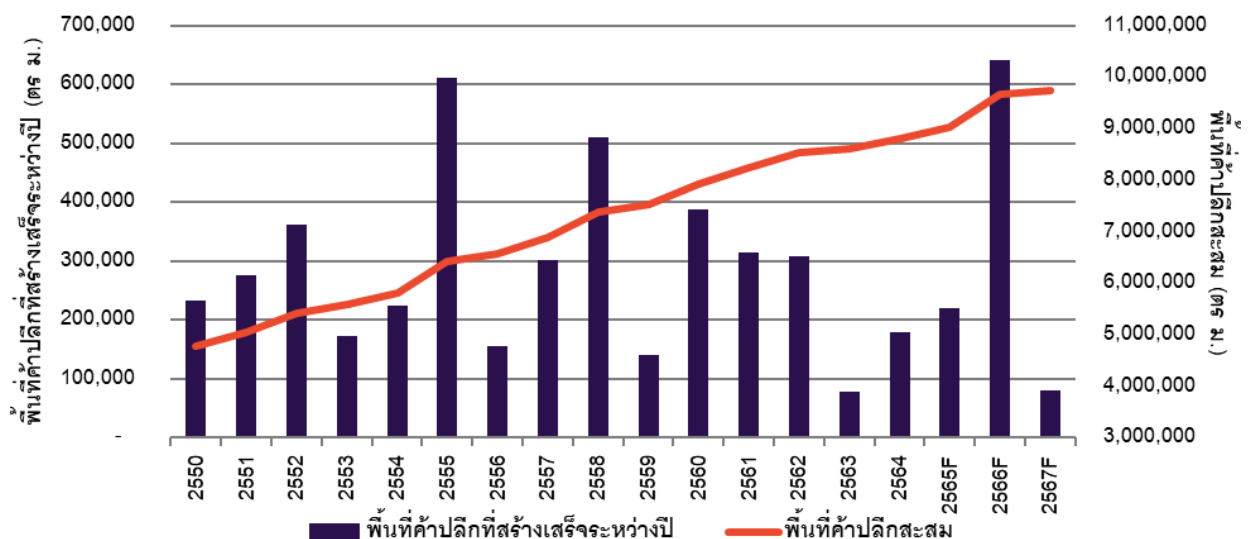
<sup>1</sup> ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 สنج.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 21 ก.พ. 2565

## ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร<sup>2</sup>

จากการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564 โดย ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ พบว่า สถานการณ์ของโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 อยู่ในทิศทางที่เป็นบวกมาตลอดในช่วงไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องมาถึงช่วงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 แม้ว่าจะยังไม่กลับสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้าที่จะมีมาตรการเฝ้าระวังการระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่ก็ยังคงมีผู้เช่าหรือร้านค้าจำนวนไม่น้อยที่แบกรับค่าใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2563 อีกต่อไปไม่ไหวและทยอยปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่เช่า ซึ่งมีทั้งผู้เช่าที่ขายสินค้าแฟชั่นที่สามารถขายออนไลน์ได้ และร้านอาหารรายย่อยที่มีสาขาไม่มาก ส่วนผู้เช่าที่เป็นแบรนด์เนมหรือเป็นผู้เช่าที่มีสาขาจำนวนมากยังคงเดินหน้าขยายสาขาต่อเนื่อง

การปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนภายในโครงการรวมไปถึงการตกแต่งพื้นที่ภายในโครงการใหม่มีให้เห็นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งหายไปตามสถานการณ์โควิด-19 เพราะผู้เช่าที่เป็นร้านค้าต่างๆ ประสบปัญหาจากการขาดรายได้ แม้ว่าเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกบางโครงการยินยอมลดค่าเช่าลง 30 – 60% ก็ตาม แต่ก็ยังคงมีผู้เช่าบางรายที่ขอคืนพื้นที่เช่า

### ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564



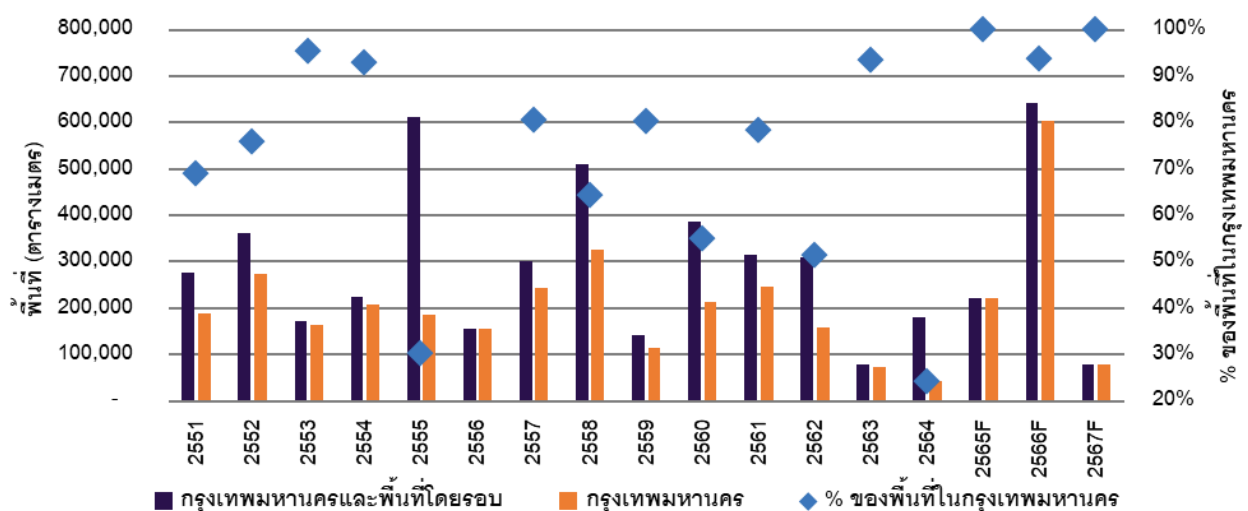
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

<sup>2</sup> ผู้ถือหุ้นและผู้สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ [www.phoenixproperty.co.th](http://www.phoenixproperty.co.th)

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 41,420 ตารางเมตร ดังนั้น ตลอดทั้งปีพ.ศ. 2564 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 94,700 ตารางเมตร เท่านั้น แม้ว่าจะน้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังมากกว่าปีที่แล้วประมาณ 21% แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าผู้ประกอบการมีความมั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกซึ่งมีกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนว่าเป็นคนในพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่ได้เน้นที่กลุ่มคนทำงานในเมืองหรือนักท่องเที่ยวต่างชาติ

คอมมูนิตีมอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะประสบปัญหาในเรื่องของผู้เช่าที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้ต่อเนื่องมาถึงปีพ.ศ. 2564 โครงการที่ตั้งอยู่ภายใต้สัญญาเช่าก็อาจจะเลือกที่จะไม่ต่อสัญญาเช่าออกไปเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า โดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์ที่อยู่ไม่ไกลจากศูนย์การค้า หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่กว่า ศูนย์การค้าที่เปิดบริการใหม่ไม่ว่าในจังหวัดใดก็ตาม รวมไปถึงที่มีการปรับปรุงพื้นที่ใหม่มีการปรับรูปแบบพื้นที่เช่าใหม่หมด ไม่แยกพื้นที่ที่เป็นผู้เช่า และส่วนของห้างสรรพสินค้าออกจากกันอีกแล้ว คนที่เข้าไปใช้บริการอาจจะแยกไม่ออกเลยว่าเดินอยู่ในส่วนใดของศูนย์การค้า และเพิ่มสัดส่วนของร้านอาหารมากขึ้นแบบชัดเจนมีการจัดโซนของผู้เช่ารูปแบบต่างๆ ที่ชัดเจนมากขึ้น

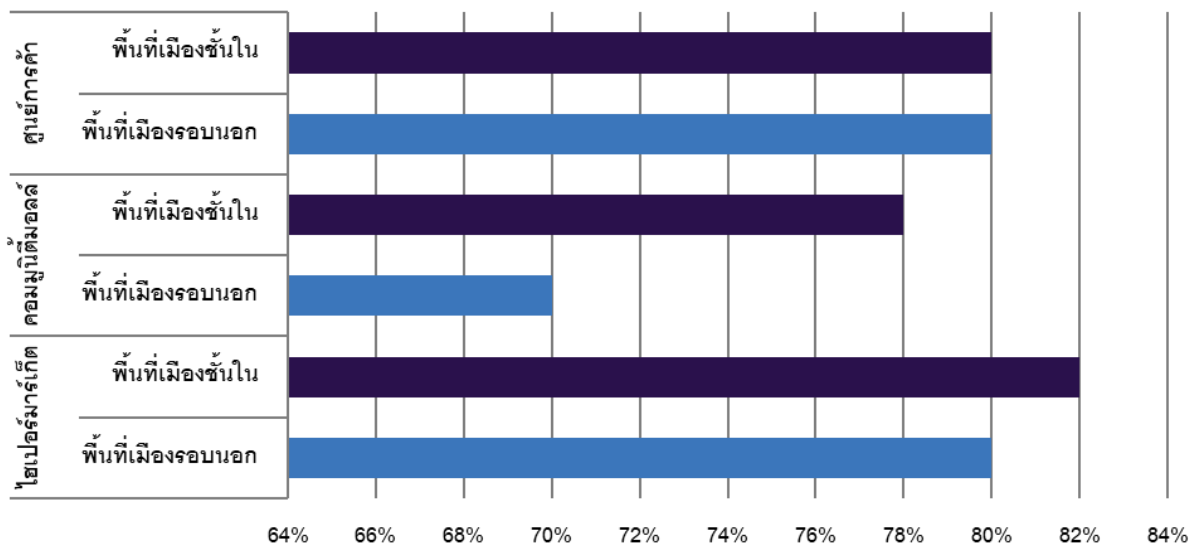
### พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เปรียบเทียบรายปี



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าแบบชัดเจน อาจจะมีบางปีที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เปิดให้บริการในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องหรือเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร และโครงการค้าปลีกที่จะเปิดใหม่ในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะอยู่ในแนวเส้นทางของถนนกาญจนาภิเษก หรือถนนวงแหวนรอบนอก และราชพฤกษ์ ซึ่งโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในพื้นที่ตามแนวเส้นทางดังกล่าวในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา รวมไปถึงในอนาคตด้วยจะมีทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สเปเชียลตี้ สโตร์ และคอมมูนิตีมอลล์

### อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



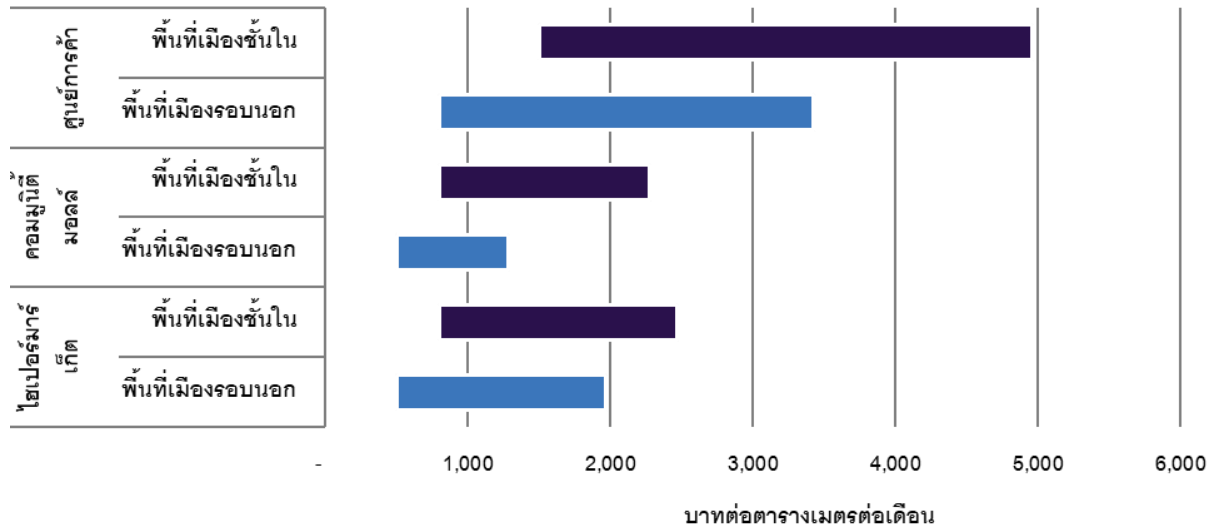
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

อัตราการเช่าในบางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กหรือโครงการที่มีพื้นที่เช่าไม่มาก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตมีพื้นที่ว่างมากขึ้น เพราะมีผู้เช่าหลายรายขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว ซึ่งมีผลต่อเนื้อให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แม้ว่าในภาพรวมแล้วอัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ จะยังอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูง แต่ก็ลดลงมาประมาณ 5 – 10% จากก่อนหน้านี้นี้ ขึ้นอยู่กับทำเล และรูปแบบโครงการ

ร้านค้าหรือแบรนด์สินค้าบางแบรนด์ที่เป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่หรือเพิ่งเข้ามาในประเทศไทยยังคงเดินหน้าขยายสาขาต่อเนื่อง สวนทางกับผู้เช่ารายเล็ก รายกลางที่แบกรับค่าใช้จ่ายในภาวะที่รายได้ลดลงต่อไปไม่ไหว พื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงมีให้เห็นมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ แม้ว่าช่วงปลายปีจะเป็นช่วงเทศกาลเฉลิมฉลองแต่

ด้วยสถานการณ์โควิด-19 จึงมีผลให้บรรยากาศไม่คึกคักเท่าที่ควร แต่ก็มีค่าใช้จ่ายบ้างทั้งจากการกระตุ้นของรัฐบาล และคนที่ต้องการผ่อนคลายจากเรื่องโควิด-19

### ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีส่วนต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหลายรายพยายามคงค่าเช่าเทียบเท่าก่อนหน้า อาจจะมีการลดค่าเช่าลงมาบ้างแต่เป็นการลดเพียงชั่วคราวหรือกำหนดระยะเวลาการลดค่าเช่าไว้เพียงระยะเวลาหนึ่ง

การให้บริการของร้านอาหารในโครงการพื้นที่ค้าปลีกลดลงๆ ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 – 4 แม้ว่าจะยังมีข้อจำกัดของการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing แต่ก็มีความได้เพิ่มขึ้นแบบชัดเจนเมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสที่ 2 แต่คงยังไม่สามารถเทียบได้กับช่วงแรกของการเกิดวิกฤตโควิด-19 ที่ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการเปลี่ยนการเรียกเก็บค่าเช่ามาเป็นรูปแบบที่อ้างอิงจากยอดขายทั้งในช่วงโควิด-19 และในระยะยาว



## สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต

1. โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติในปีพ.ศ. 2564 และต้องจับตามดูต่อเนื่องในปีพ.ศ. 2565
2. ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเดินทางระยะห่างทางสังคม
3. โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
4. ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา
5. ค่าเช่าและอัตราการใช้ลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19
6. การตกแต่งภายในโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ หรือการปรับปรุงบางโซนภายในโครงการยังคงมีต่อเนื่อง
7. จำนวนโครงการคอมมูนิตี้ออลล์ที่จะเปิดให้บริการในอนาคตยังมากกว่าโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ
8. ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์ลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก
9. พื้นที่ที่เป็นร้านอาหารในโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ มีมากขึ้น

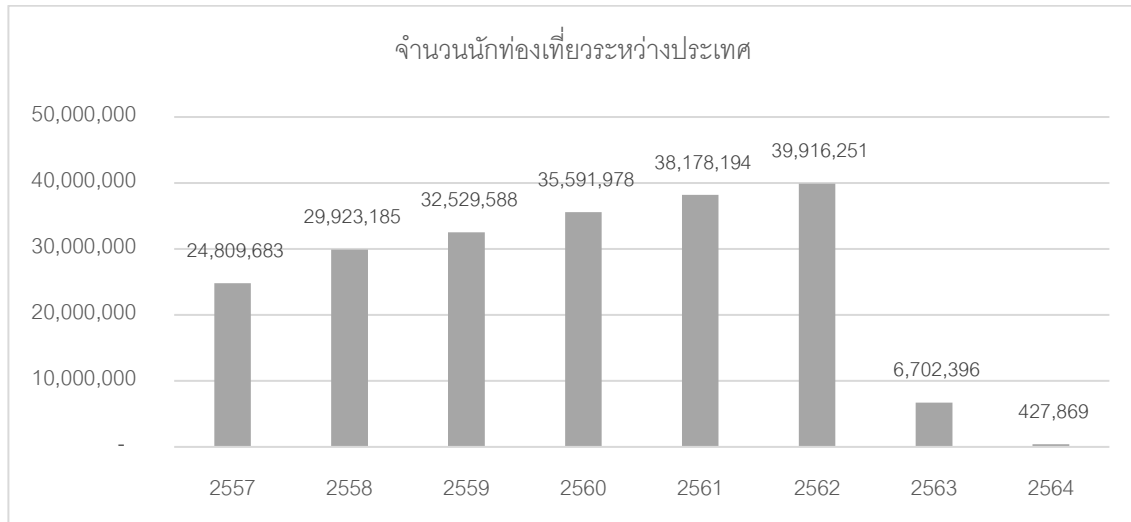
## ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย<sup>3</sup> พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2564 จำนวนทั้งสิ้น 427,869 ลดลงจาก 6,692,00 คน ในปีก่อนหน้า ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบกับการเดินทางระหว่างประเทศโดยตรง

โดยที่การเดินทางระหว่างประเทศมีข้อจำกัด เช่น การห้ามผู้เดินทางจากบางประเทศ หรือบางพื้นที่เข้าประเทศ การกำหนดคุณสมบัติของผู้เดินทางเข้า เช่นการได้รับวัคซีน รวมทั้งการกำหนดการกักตัว 14 วันเมื่อเดินทางมาถึง ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพื่อการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากทั่วโลก

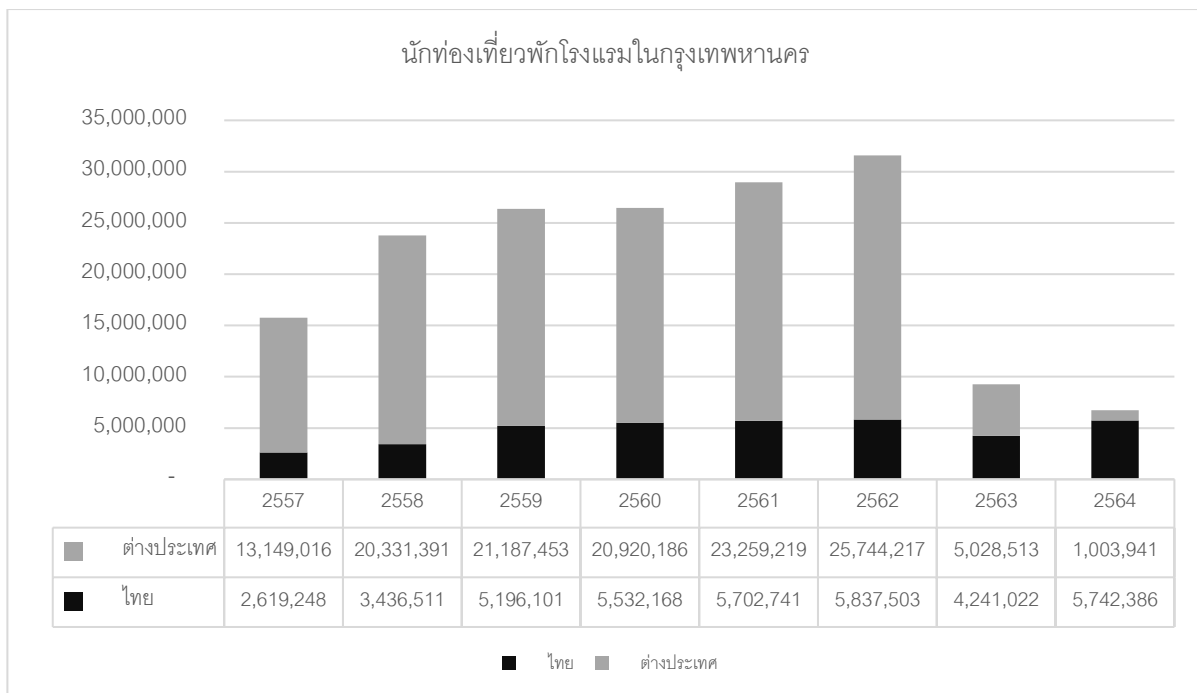
<sup>3</sup> ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

การผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ ความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึง และครอบคลุมในทุกจังหวัด และการดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยว จากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นภาคการท่องเที่ยว



การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ก็เป็นไปในทิศทางเดียวกัน



ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์<sup>4</sup> ณ ลี้นไทรมาสต์ 3 ปี 2564 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากระยะเวลาเดียวกันในปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวัน ประกอบการที่มีการลดค่าเช่าเพื่อรักษาฐานลูกค้า

ทั้งนี้ ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่ขับเคลื่อนตลาดการพำนักระยะยาวลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

ซีบีอาร์อีคาดว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเติบโตอย่างจำกัด โดยน่าจะเห็นการฟื้นตัวราวกลางปี 2565 เป็นต้นไป

### 3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในครั้งนี บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้เช่าเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในสวนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก เมื่อสภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น
- 3) ทรัพย์สินในสวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีการปิดให้บริการห้องพักบางส่วน เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 มีสภาพเช่นเดียวกับทรัพย์สินในสวนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 4) ทรัพย์สินในสวนมอลล์ 1 ชั้นล่างปิดดำเนินการ เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยกเว้นส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์ มาร์เก็ต
- 5) ทรัพย์สินในสวนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ

<sup>4</sup> Market View, CBRE (Thailand) Co., Ltd. [www.cbre.co.th](http://www.cbre.co.th)

### 3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรค โควิด-19 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องเสียหายจากการขาดรายได้ค่าเช่า บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท ตรินิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมฮอลล์ จำกัด และ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด (“ผู้เช่า”) เป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ตามที่สัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันที่ขยายเวลาออกไปจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2566 บริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงกลางปี 2565 นี้ เพื่อให้ได้ข้อสรุปเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่คาดว่าจะจัดขึ้นในช่วงเดือนธันวาคม 2565 นี้

#### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 4 :** รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

4.1 จากงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 851,041,962 บาท มีหนี้สินรวม 1,487,135 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 849,554,827 บาท กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสม 538,551,933 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 5.8016 บาท กองทุนรวมมีรายได้รวม 13,284,167 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 13,276,923 บาท รายได้ดอกเบี้ย 7,244 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 16,798,144 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงสุทธิ 23,798,144 บาท

## 4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564<sup>5</sup>

ราคาปิด	1.97	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	288,474,980	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	197	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	5.8016	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	849,554,827	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. - 30 ก.ย. 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. - 31 พ.ค. 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

<sup>5</sup>ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2564

#### 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 2564)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1,883.16	0.217
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	181.95	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	462.18	0.053
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	360.90	0.042
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	817.80	0.094
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -รายปี	94.57	0.011
ค่าประเมินทรัพย์สิน	203.30	0.023
ค่าเบี้ยประกันภัย	332.93	0.038
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.055
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	848.71	0.098
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	103.61	0.012
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	46.38	0.005
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>5,815.49</b>	<b>0.669</b>

หมายเหตุ \* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน  
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์  
และไม่รวมผลขาดทุน ด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ

### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 5 :** พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับ  
ปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ  
กองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายใน  
การสอบบัญชี ดังนี้

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

### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ประจำปี 2565 และ เอกสารประกอบในเรื่องที่จะพิจารณาให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 29 มีนาคม 2565

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446