

วันที่ 7 เมษายน 2565

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPf) ประจำปี 2565

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2564 (รูปแบบซีดี จำนวน 1 แผ่น)
 2. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562
 3. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
 4. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 5. หนังสือมอบฉันทะ
 6. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
 7. ช่องบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

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 สิลม จำกัด บริษัท สิลมออลส์ จำกัด และ บริษัท ตริณีดี แอสเซท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565

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

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

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

จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สิลมออลส์ 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 **การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้กำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท ตรินิตี้ แอท สीलล์ จำกัด บริษัท สीलล์ออลล์ จำกัด และ บริษัท ตรินิตี้ 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 ออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565) โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565¹

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

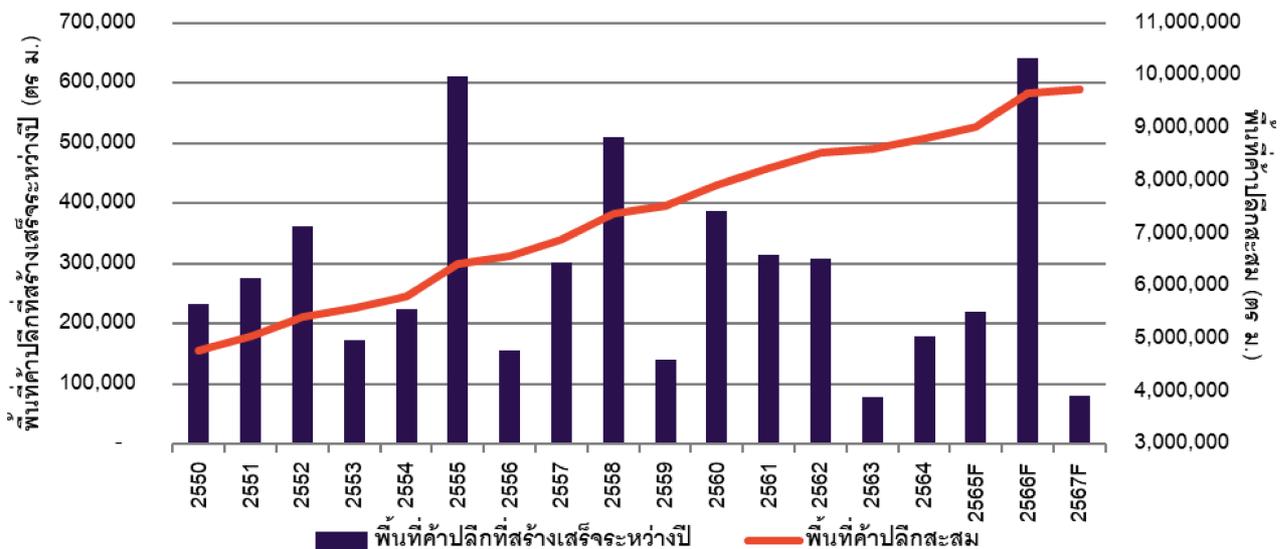
¹ ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 สนง.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 21 ก.พ. 2565

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร²

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

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

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564



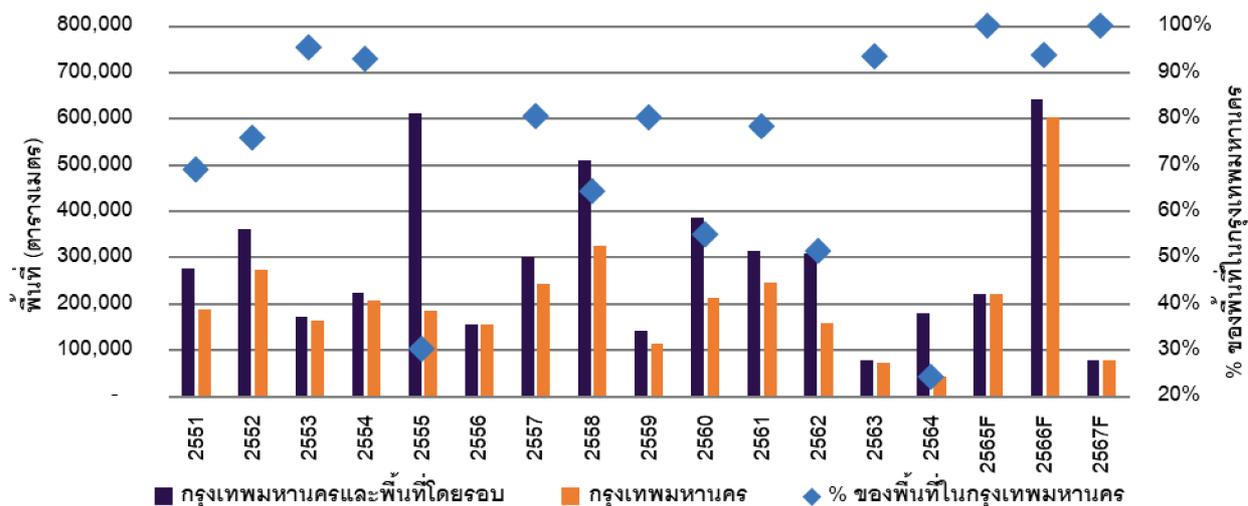
ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

² ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ www.phoenixproperty.co.th

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

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

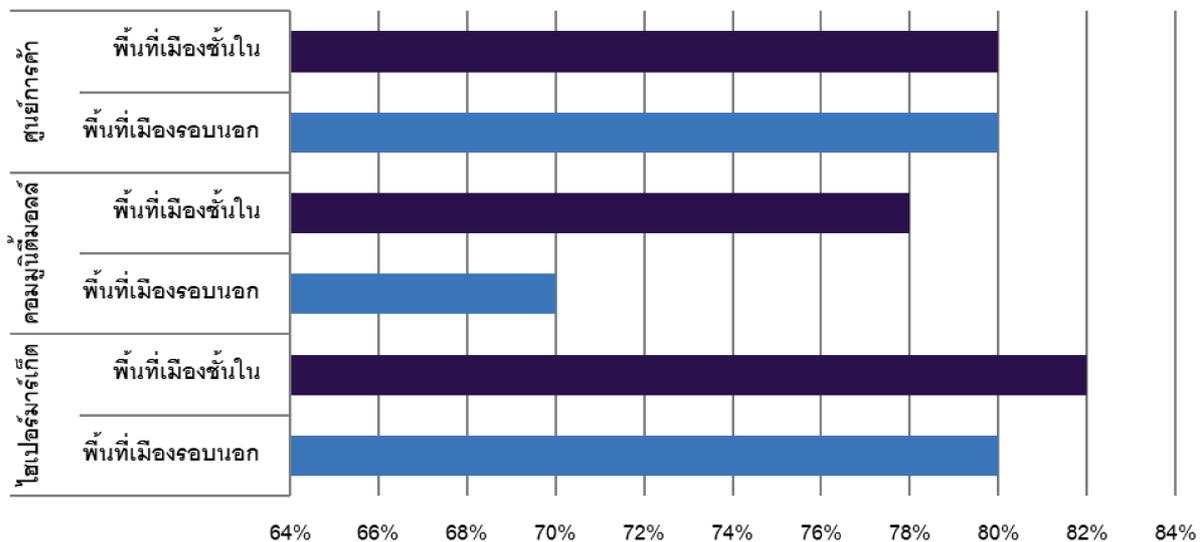
พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เปรียบเทียบรายปี



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

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

อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



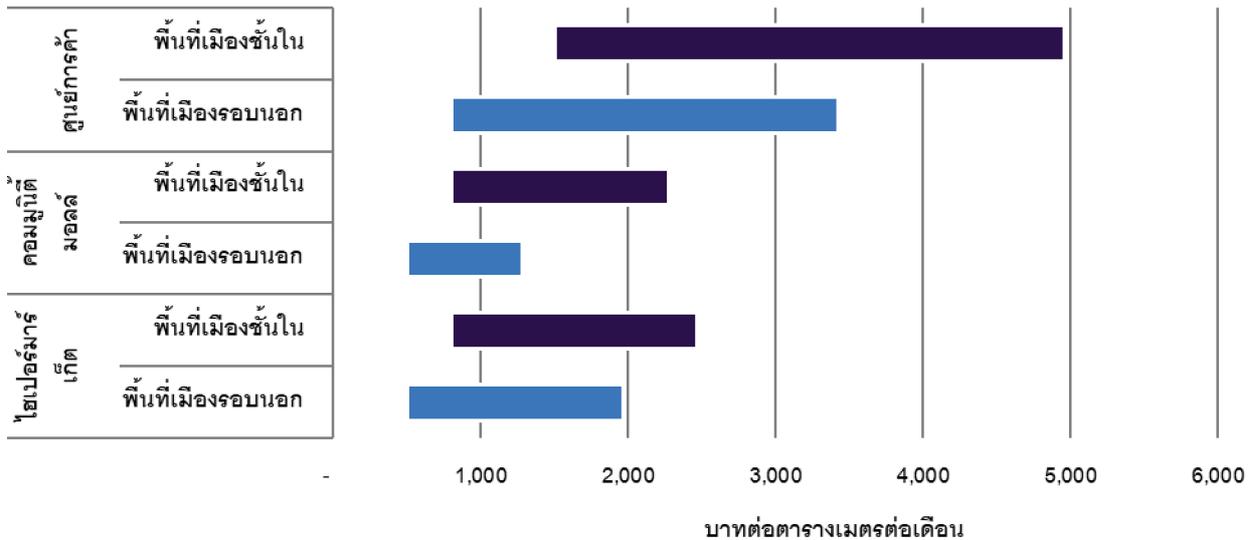
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

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

ร้านค้าหรือแบรนด์สินค้าบางแบรนด์ที่เป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่หรือเพิ่งเข้ามาในประเทศไทยยังคงเดินหน้าขยายสาขาต่อเนื่อง สวนทางกับผู้เช่ารายเล็ก รายกลางที่แบกรับค่าใช้จ่ายในภาวะที่รายได้ลดลงต่อไปไม่ไหว พื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงมีให้เห็นมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ แม้ว่าช่วงปลายปีจะเป็นช่วงเทศกาลเฉลิมฉลองแต่

ด้วยสถานการณ์โควิด-19 จึงมีผลให้บรรยากาศไม่คึกคักเท่าที่ควร แต่ก็มีการใช้จ่ายบ้างทั้งจากการกระตุ้นของรัฐบาล และคนที่ต้องการผ่อนคลายจากเรื่องโควิด-19

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหลายรายพยายามคงค่าเช่าเทียบเท่ากับก่อนหน้านี้ อาจจะมีการลดค่าเช่าลงมาบ้างแต่เป็นการลดเพียงชั่วคราวหรือกำหนดระยะเวลาการลดค่าเช่าไว้เพียงระยะเวลาหนึ่ง

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

สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต

1. โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติในปี พ.ศ. 2564 และต้องจับตามดูต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2565
2. ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเงินระยะห่างทางสังคม
3. โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ ยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
4. ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา
5. ค่าเช่าและอัตราการใช้ลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19
6. การตกแต่งภายในโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ หรือการปรับปรุงบางโซนภายในโครงการยังคงมีต่อเนื่อง
7. จำนวนโครงการคอมมูนิตี้อสังหาริมทรัพย์ที่จะเปิดให้บริการในอนาคตยังคงมากกว่าโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ
8. ผู้เช่าที่มีช่องทางขายสินค้าออนไลน์ลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกลง
9. พื้นที่ที่เป็นร้านอาหารในโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ มีมากขึ้น

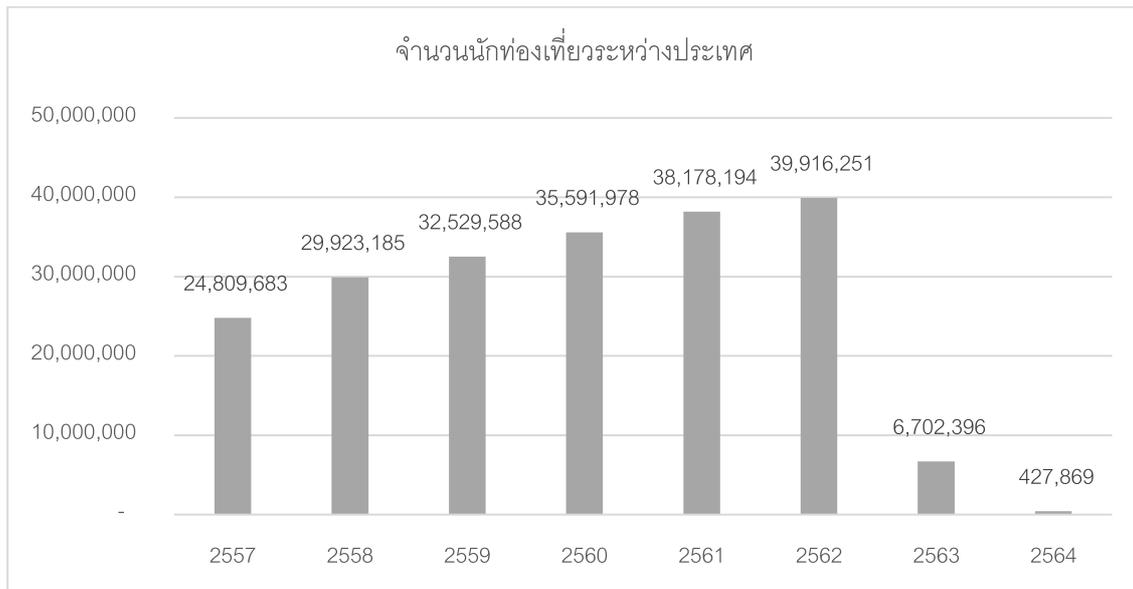
ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย³ พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 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

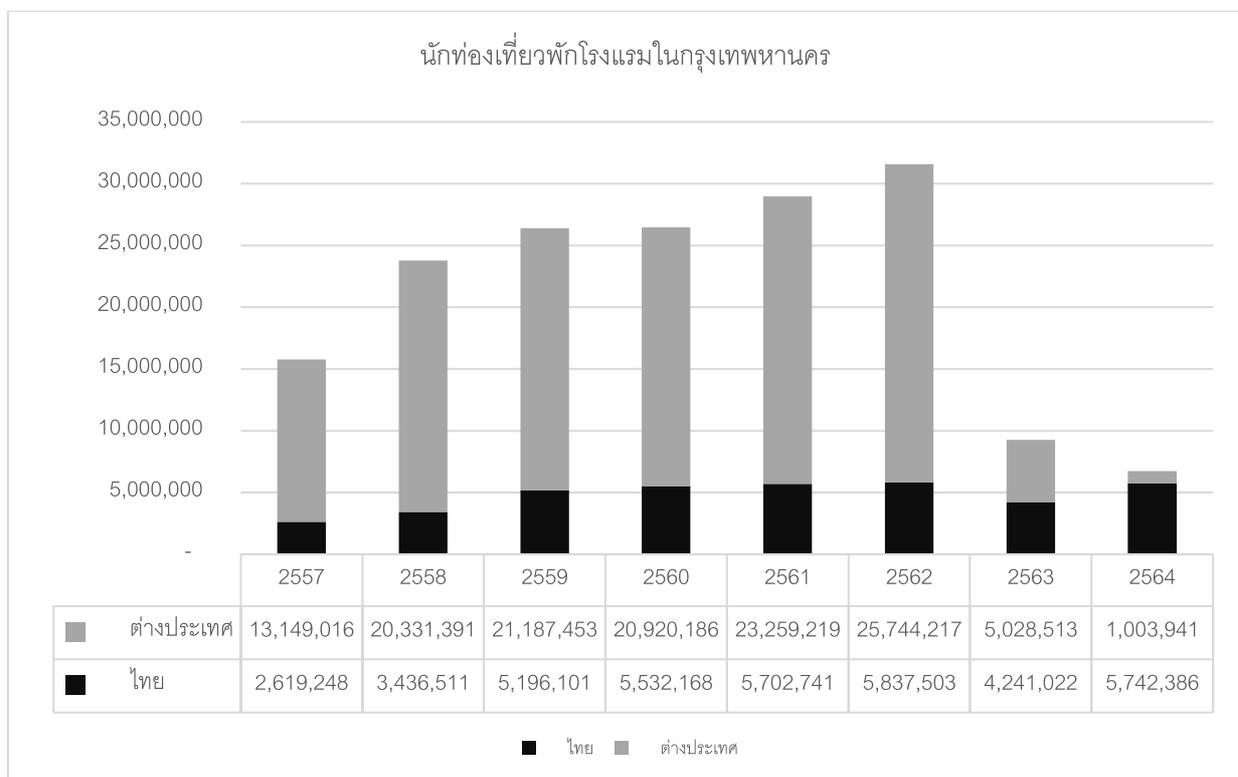
การผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ ความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึง และครอบคลุมในทุกจังหวัด และการดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยว จากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นภาคการท่องเที่ยว

³ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565



การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ก็เป็นไปในทิศทางเดียวกัน



ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์⁴ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากระยะเวลาเดียวกันในปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวัน ประกอบการที่มีการลดค่าเช่าเพื่อรักษาสถานลูกค้า

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

⁴ Market View, CBRE (Thailand) Co., Ltd. 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 2564⁵

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 มี.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

⁵ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2564

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
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

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

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	848.71	0.098
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	103.61	0.012
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	46.38	0.005
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	5,815.49	0.669

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมผลขาดทุน ด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และ
ค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (เพื่อทราบ)

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

ผู้สอบบัญชี	นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลไพไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 นางขวัญใจ เกียรติกังวาลไพไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 นายสาธิต เกียรติกังวาลไพไล 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)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และ สถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียด และลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ทั้งนี้ ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะ ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ ภายในวันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 โดยบริษัทจัดการได้แนบของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มา ณ ที่นี้ ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF) ประจำปี 2562
วันอังคารที่ 26 มีนาคม 2562 เวลา 9.30 น.
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าตริณีดี

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด จำนวน 2 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์

ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย จำนวน 2 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นายนิธิโรจน์ มาตรา

ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นางสาวยุพา อุดม

ตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 60 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 60,670,718 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 42 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 24,245,447 หน่วย รวม มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 102 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 84,916,165 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.9894 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (146,434,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุม ตัวแทนจาก ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และตัวแทนจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่ให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุม รวมถึง ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยที่ให้เกียรติมาสังเกตการณ์ในการประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียง เท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบ ฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วใน การนับคะแนน จะใช้วิธีชานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนี้ หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมี เจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วน ท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบ ความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มี การขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนับเสียงที่ไม่ เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วม ประชุมแทนผู้ถือหน่วยลงทุนอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวยุพา อุดมผู้รับมอบ ฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน สำหรับการประชุมในครั้งนี้ จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วย ลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการ ประชุม และจะจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันลงมติ หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่

นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1.1 ความเป็นมาในการจัดการประชุมสามัญประจำปี

ด้วยในปีที่ผ่านมา สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ได้ออกประกาศ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 27/2561) ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ซึ่งจะรายงานในวาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ของการประชุมในครั้งนี้อย่างน้อย โดยวาระดังกล่าวเป็นเรื่องเพิ่มเติมจากการหารือในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยในครั้งที่ผ่านมาที่ได้มีมติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจัดให้มีประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศก.ล.ต. ดังกล่าว

1.2 ข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายนางวิณา เขิตบุญญชาติ

2. บริษัทจัดการได้รับหนังสือจาก นางวีณา เขิดบุญญาชาติ ผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 8 มีนาคม 2562 ซึ่งเสนอแนะในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ในการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการควรกำหนดเงื่อนไขในการประมูล ดังนี้

(ก) กำหนดระยะเวลาบริหารทรัพย์สิน 60 เดือน

(ข) เปิดเผยแพร่รายละเอียดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์บุคคลภายนอก อัตราเดือนละ 2.9 ล้านบาท ในเอกสารชี้ชวนผู้เช่ารายใหม่

(ค) กำหนดค่าเช่าขั้นต่ำ 6.4 ล้านบาทต่อเดือน เพื่อให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าสุทธิ 3.5 ล้านบาท

(ง) กำหนดหลักประกัน 10 ล้านบาท

(จ) ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบให้บริษัทจัดการเข้าทำสัญญากับผู้เสนอราคาเช่าสูงสุดที่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอีกครั้ง

ทั้งนี้ รายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะชี้แจงเพื่อหารือในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาผลการเปิดประมูล ผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่และทางเลือกในการดำเนินการ

(2) เนื่องจาก ณ สิ้นเดือนเมษายน 2562 กองทุนรวมจะมีเงินสดประมาณ 50 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนรวมควรจ่ายเงินปันผลอย่างน้อย 45 ล้านบาท หรือประมาณ 0.307 บาทต่อหน่วย อีกทั้งกองทุนรวมควรมีการปิดบัญชีและจ่ายปันผลทุกรอบ 6 เดือน

จากนั้น ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการปิดบัญชีและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมว่า รอบการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับรอบการดำเนินงาน ซึ่งแบ่งออกเป็นรอบครึ่งปีบัญชี ได้แก่ ครึ่งปีแรก คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคมของทุกปี จนถึงวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี และครึ่งปีหลัง คือ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคมของทุกปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยเมื่อครบรอบครึ่งปีบัญชี กองทุนรวมจะปิดบัญชีและในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรก็จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ และจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันปิดบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ดังนั้น โดยปกติในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไร กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของครึ่งปีแรกภายในเดือนกันยายนของทุกปี และจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของครึ่งปีหลังภายในเดือนมีนาคมของทุกปี ทั้งนี้ สำหรับในปีที่ผ่านมาเนื่องจากกองทุนรวมได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มผู้เช่าเดิมและได้รับเงินค่าเช่าตามสัญญาในเดือนพฤษภาคม 2561 กองทุนรวมจึงมีการปิดบัญชีของรอบครึ่งปีแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 แทนที่จะเป็นเดือนมิถุนายน 2561 และจ่ายเงินปันผลในเดือนสิงหาคม 2561 จึงทำให้รอบบัญชีของครึ่งปีหลังเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 จนถึง 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีระยะเวลาทั้งหมด 7 เดือน

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนท่ำนใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุน ครั่งที่ 1/2561 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ตามที่ได้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนของกองทุนรวม ครั่งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วนและได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั่งนี้แล้ว จึงเห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนของกองทุนรวม ครั่งที่ 1/2561 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	85,581,601	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	99.8763
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	106,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.1237
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยละงุ่ทุนทั้งหมดที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 17 ราย คิดเป็นจำนวน 771,436 หน่วย มีจำนวนหน่วยละงุ่ทุนของผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 85,687,601 หน่วย

วาระที่ 3 รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

3.1 การดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละงุ่ทุน ครั่งที่ 1/2561

ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติให้บริษัทจัดการดำเนินการทำสัญญา ประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทกลุ่มผู้เช่าเดิมและธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นั้น บริษัทจัดการได้ ดำเนินการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2561 และกองทุนรวมได้รับชำระเงินชดเชยเพื่อยุติข้อพิพาทจาก กลุ่มผู้เช่าเดิม รวมทั้งธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนรวม 97 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว รวมถึงเข้าทำสัญญาเช่า ชั่วคราวมีกำหนดระยะเวลา 12 เดือน ค่าเช่าเดือนละ 4 ล้านบาท โดยกองทุนรวมได้รับค่าเช่าแล้ว 11 เดือน ซึ่งจะครบ กำหนดงวดสุดท้ายในวันที่ 1 เมษายน 2562 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 บริษัทจัดการได้จ่ายเงินปันผลจาก เงินค่าชดเชยที่กองทุนได้รับจำนวน 97 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในอัตรา 0.5000 บาทต่อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ สำหรับผลของการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 จะเสนอให้ พิจารณาและหารือในวาระที่ 6 เรื่อง พิจารณาผลการเปิดประมูล ผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่และ ทางเลือกในการดำเนินการ

3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 38.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.54 จากปี 2560 โดยมีระดับการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.43 คิดเป็นเฉลี่ย 5,557 บาท/คน/วัน และมีระยะเวลาพำนักในประเทศไทย 9.44 วัน ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา (ลดลง 0.1 วัน จาก 9.54 วัน) โดยแนวโน้มการท่องเที่ยวในปี 2562 กระทรวงการท่องเที่ยวและ กีฬายังคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 41.1 ล้านคน และจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย 166 ล้าน คนต่อครั้ง ซึ่ง ตลาดหลักนักท่องเที่ยวต่างชาติประกอบด้วยนักท่องเที่ยวจีน รองลงมาได้แก่นักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศอาเซียน ยุโรป อินเดีย รัสเซีย และสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

จากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ได้ ให้ความเห็นว่า อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับบน ลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 79.7 อัตราค่าห้องพัก (ADR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 อยู่ที่ 3,320 บาท สูงที่สุดนับตั้งแต่ปี 2555 มีผลให้อัตรารายรับค่าห้องพักที่ แท้จริง (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 อยู่ที่ 2,648 บาท สำหรับอุปทานของโรงแรมในใจกลางกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้น อีก 11,800 ห้อง หรือร้อยละ 25 ซึ่งจะทำให้โรงแรมในใจกลางกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งหมด 58,200 ห้อง นอกจากนี้ อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 อยู่ที่ 17,385 ห้อง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยลดลงร้อยละ 2.1 อยู่ที่ร้อยละ 80.6 จำนวนนักธุรกิจญี่ปุ่น ซึ่งเป็นตลาดสำคัญของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ลดลงต่ำกว่า 35,000 คน เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2557 ดังนั้น บริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด จึงคาดว่าอัตราค่าเช่ารายเดือนของเซอร์วิสอพาร์ท เม้นท์จะยังคงอยู่ในระดับเดิมไม่เพิ่มขึ้น สำหรับพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 มีทั้งสิ้น 7,473,961 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.23 มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 94.8 โดยมูลค่าการค้าขายทางออนไลน์ ปัจจุบันมีประมาณร้อยละ 3 ของมูลค่าค้าปลีก และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 10 ภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งอาจ กระทบต่อความต้องการในการใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ทางกายภาพ

3.3 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อสรรหา ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ บริษัทจัดการได้ดำเนินการตามมติดังกล่าว โดยกำหนดให้มีการยื่นซองประมูลใน วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 แต่ปรากฏว่า ณ วันดังกล่าว ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงจะ

เสนอให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระที่ 6 โดยแนวทางการหาประโยชน์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและหารือร่วมกัน ได้แก่ การขายทรัพย์สินของกองทุนรวม หรือขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เหมาะกับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจึงเสนอให้ขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปอีก 3 ปี

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

4.1 ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 1,058,270,522 บาท มีหนี้สินรวม 880,539 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 1,057,389,983 บาท หรือเทียบเท่ากับมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 7.2209 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีจำนวน 146,434,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน ในปี 2561 กองทุนรวมมีรายได้รวม 33,652,418 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 85,789,634 บาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 119,442,052 บาท มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 20,000,000 บาท เนื่องมาจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทุนที่ลดลง และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 99,442,052 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 106,948,448 บาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย) 73,142,000 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 33,806,448 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 27,207 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 33,833,655 บาท และในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีการตัดจำหน่ายหนี้สูญ 50,399,538 บาท เนื่องมาจากการรับข้อเสนอเพื่อประนีประนอมยอมความกับกลุ่มผู้เช่าเดิม ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561¹

ราคาปิด	3.48	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	509,590,320	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	5,110	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	7.2209	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,057,389,983	บาท

โดยมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) แตกต่างกันประมาณ 1 เท่า

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
1-15	24 ก.พ. 54 – 31 พ.ค. 61	3.0708
16	1 มิ.ย. – 31 ธ.ค. 61	0.1200
รวม		3.1908

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันเฉลี่ยเงินคืน	บาท/หน่วย
1	21 ธ.ค. 55	0.1000
รวม		0.1000

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2561)

รอบระยะเวลาบัญชี	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
23 ก.พ. – 31 ธ.ค. 54	9.6763
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 55	11.0945
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 56	10.2945

¹ซื้อขายล่าสุด 28 ธ.ค. 2561

1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 57	6.5516
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 58	7.1337
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 59	15.5283
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 60	11.6777
1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 61	8.0374

จากนั้น ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า เนื่องจากในช่วงปี 2559 – 2560 เป็นช่วงที่กองทุนรวมมีข้อพิพาทและการฟ้องร้องกับกลุ่มผู้เช่าเดิม จึงทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการฟ้องร้องคดีและยุติข้อพิพาท จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในช่วงดังกล่าวสูงกว่าค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีอื่น ทั้งนี้ เมื่อข้อพิพาทดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมก็จะมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 7 ล้านบาทต่อปี

นางวารุณี ทิพย์พญาชัย ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความคิดเห็นว่า ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการฟ้องร้องคดีจำนวน 10 ล้านบาทเป็นจำนวนสูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับเงินชดเชยจำนวน 97 ล้านบาทที่กองทุนรวมได้รับการยุติข้อพิพาท นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์ทางด้านภาษี บริษัทจัดการควรจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของการคืนทุนแทนที่จะจ่ายเป็นเงินปันผล อีกทั้ง ในตอนแรกที่กองทุนรวมได้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมาโดยไม่มีการกำหนดเงื่อนไขในการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของกองทุนรวมแต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องการเรียกร้องค่าตอบแทนต่างๆ เช่น ค่าตอบแทนในการใช้หม้อแปลงไฟฟ้า ค่าตอบแทนในการใช้บ่อน้ำบาดน้ำเสียแล้ว กองทุนรวมก็ไม่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าว รวมถึงในสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มผู้เช่าเดิม ก็ควรมีข้อตกลงห้ามไม่ให้กลุ่มผู้เช่าเดิมเรียกร้องค่าตอบแทนดังกล่าวอีก และบริษัทจัดการควรเปิดเผยเนื้อหาและรายละเอียดของสัญญาประนีประนอมยอมความให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบด้วย อีกทั้ง บริษัทจัดการควรว่าจ้างบุคคลที่มีความสามารถให้มาบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมแทนที่จะให้มีการเช่าเหมา รวมถึงบริษัทจัดการอาจหาช่องทางที่จะติดต่อกับผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญให้มาบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนโรงแรม สำหรับพื้นที่สวนศูนย์การค้า บริษัทจัดการควรจัดให้มีงานอีเว้นท์เพื่อดึงดูดให้มีร้านค้ามาขายสินค้า

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า เนื่องจากค่าตอบแทนต่างๆ ที่กลุ่มผู้เช่าได้เรียกร้องมานั้นไม่ได้เป็นประเด็นในคดี ดังนั้น จึงไม่สามารถระบุเรื่องดังกล่าวในสัญญาประนีประนอมยอมความได้

ประธานฯ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีสภาพทางกายภาพที่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ข้างเคียงมาตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับการคัดเลือกที่ปรึกษากฎหมายนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาทั้งประสิทธิภาพในการทำงานและค่าบริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายพื้นฐานของกองทุนรวมอยู่ที่ประมาณ 7 ล้านบาทต่อปี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายที่เพิ่มมามีจำนวนประมาณปีละ 5 - 6 ล้านบาทเท่านั้นไม่ใช่จำนวน 10 ล้านบาท และการฟ้องร้องคดีในช่วงดังกล่าวนั้นมีจำนวนถึง 7 คดี นอกจากนี้ เนื่องจากในการประชุมในครั้งที่ผ่านๆ มา ที่ประชุมได้มีมติให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ บริษัทจัดการจึงจำเป็นต้องดำเนินการตามมติของที่ประชุมและไม่

สามารถสรรหาผู้บริหารทรัพยากรได้ ทั้งนี้ หากที่ประชุมในคราวนี้มีมติให้บริษัทจัดการสรรหาผู้บริหารทรัพยากร บริษัทจัดการก็จะดำเนินการตามมติดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพยากรส่วนโรงแรมนั้นมีกฎหมายกำหนดให้หาประโยชน์ โดยการให้เช่าเหมา ดังนั้น จึงไม่สามารถว่าจ้างให้มีผู้บริหารทรัพยากรส่วนดังกล่าวได้

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251
	นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442
	นางสาวสินศิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	940,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 พิจารณาผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และทางเลือกในการดำเนินการ (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากในวาระนี้ประกอบด้วยวาระย่อยจำนวน 3 วาระ ซึ่งเป็นทางเลือกในการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพยากรของกองทุนรวม ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานเข้าใจภาพรวมของการดำเนินการทั้งหมด จึงขอเสนอและหารือทางเลือกทั้ง 3 ทางเลือกในภาพรวม รวมถึงข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นหน่วยงานในที่ประชุม ก่อนที่จะมีการพิจารณารายละเอียดของแต่ละวาระต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 6.1 ถึงวาระที่ 6.3 มีความเกี่ยวเนื่องกัน ดังนั้น ในกรณีที่ประชุมอนุมัติทางเลือกในการดำเนินการตามวาระที่ 6.1 ก็จะไม่มีการพิจารณาวาระที่ 6.2 และวาระที่ 6.3 หากที่ประชุมไม่อนุมัติทางเลือกในการดำเนินการตามวาระที่ 6.1 และอนุมัติทางเลือกในการดำเนินการตามวาระที่ 6.2 ก็จะไม่มีการพิจารณาวาระที่ 6.3

ตามที่กองทุนรวมได้ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 ในการเปิดประมูลดังกล่าว บริษัทจัดการได้กำหนดกำหนดการในการยื่นข้อเสนอ ดังนี้

รับข้อกำหนด	1 ธันวาคม 2561 - 31 มกราคม 2562
ลงนามในหนังสือเก็บรักษา ความลับ และรับรายละเอียดและ ข้อมูลทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2561 - 31 มกราคม 2562
ตรวจเยี่ยมทรัพย์สิน	5 ธันวาคม 2561 - 25 มกราคม 2562
ยื่นขอข้อเสนอ	8 กุมภาพันธ์ 2562

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ยื่นข้อกำหนดทราบถึงภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของ
กองทุนรวมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทจัดการได้แสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในรายละเอียดและข้อมูลทรัพย์สินด้วย
นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ลงประกาศโฆษณาการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในหนังสือพิมพ์จำนวน 2 ฉบับ
โดยลงประกาศโฆษณาสัปดาห์ละ 2 ครั้งตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2561 - 31 มกราคม 2562 ยกเว้นช่วงสัปดาห์สุดท้าย
ของเดือนธันวาคม 2561 และสัปดาห์แรกของเดือนมกราคม 2562 ที่ไม่ได้มีการลงประกาศโฆษณา

นอกจากนี้ ในการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ มีการกำหนดเงื่อนไขการเช่า ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่เปิดประมูล	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ➢ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม
การยื่นข้อเสนอ	ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้ง 2 ส่วน (โดยแยกข้อเสนอการเช่าสำหรับแต่ละส่วน)
ระยะเวลาการเช่า	เปิดให้ผู้ยื่นข้อเสนอเสนอระยะเวลาการเช่าได้ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนิน ธุรกิจของผู้ยื่นข้อเสนอ
การชำระค่าเช่า	ชำระล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส ทุกวันที่ 1 ของแต่ละไตรมาส
การประกันการเช่า	วางเงินสดในบัญชีของกองทุนรวม เท่ากับค่าเช่าครึ่งปีถัดไป โดยกองทุนรวมเป็นผู้มี สิทธิเบิกถอน
ข้อจำกัดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ➢ สภาพบางส่วนเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินบุคคลอื่น ให้เช่าเฉพาะส่วนที่เป็นของ กองทุนรวม ➢ อาจมีข้อจำกัดเรื่องการเข้า-ออก และการใช้พื้นที่โดยรอบ ➢ ส่งมอบแบบพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่าและ/หรือสัญญาผูกพันใด ๆ

ทั้งนี้ ในการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ มีผู้สนใจลงนามในเอกสารรักษาความลับและ
รับรายละเอียดทรัพย์สิน จำนวน 3 ราย และมีผู้เข้าตรวจทรัพย์สิน จำนวน 1 ราย อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าในวัน
ยื่นข้อเสนอไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายหลังจากกำหนดวันยื่นข้อเสนอเพื่อเช่าทรัพย์สิน
บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากบริษัท สีส้ม แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ขอเสนอเป็นผู้เช่า
ทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม ระยะเวลาการเช่า
25 ปี อัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่

พาณิชย์กรรม จำนวน 24 ล้านบาทต่อปี รวมค่าเช่าทั้งหมด 39 ล้านบาทต่อปี หรือ 3.25 ล้านบาทต่อเดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อ และไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ต่อปี สำหรับการใช้จ่ายพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้เสนอเช่าจะต้องเช่าทำสัญญากับบุคคลภายนอกเอง โดยผู้เสนอเช่าได้เสนอค่าปรับปรุงทรัพย์สินช่วง 5 ปีแรก สำหรับพื้นที่ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 30 ล้านบาท และสำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม จำนวน 33 - 39 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอดังกล่าวภายหลังจากกำหนดการประมูล จึงขอแจ้งให้ที่ประชุมรับทราบเพื่อเป็นข้อมูล

การเปรียบเทียบรายละเอียดของข้อกำหนดการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ข้อเสนอของ บริษัท สีส้ม แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และข้อเสนอแนะของถึอหน่วยลงทุนรายนางวิณา เชิดบุญญาชาติ สรุปลได้ดังนี้

	ข้อกำหนดการเปิดประมูล	ข้อเสนอของ บริษัท สีส้ม แมเนจเม้นท์ จำกัด	ข้อเสนอแนะของถึอหน่วยลงทุนรายนางวิณา เชิดบุญญาชาติ
ทรัพย์สินที่เปิดประมูล	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ➢ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม 	-	-
การยื่นข้อเสนอ	ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้ง 2 ส่วน (โดยแยกข้อเสนอการเช่าสำหรับแต่ละส่วน)	ทั้ง 2 ส่วน	ไม่ระบุ
ระยะเวลาการเช่า	เปิดให้ผู้ยื่นข้อเสนอเสนอระยะเวลาการเช่าได้ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของผู้ยื่นข้อเสนอ	25 ปี	5 ปี
ค่าเช่าขั้นต่ำ	ไม่กำหนด	อัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 15 ล้านบาทต่อปี และค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม จำนวน 24 ล้านบาทต่อปี รวมค่าเช่าทั้งหมด 39 ล้านบาทต่อปี หรือ 3.25 ล้านบาทต่อเดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อ และไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ต่อปี	3.5 ล้านบาทต่อเดือน

การประกันการเช่า	วางเงินสดในบัญชีของกองทุนรวม เท่ากับค่าเช่าครึ่งปีถัดไป โดยกองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิเบิกถอน	ตามที่กองทุนรวมกำหนด	10 ล้านบาท
ข้อจำกัดของทรัพย์สิน	มีการเปิดเผยในรายละเอียดและข้อมูลทรัพย์สินให้ผู้ยื่นข้อกำหนดรับทราบ	รับทราบรายละเอียด ค่าตอบแทนทรัพย์สิน บุคคลภายนอกจากรายละเอียดทรัพย์สินที่ได้รับ	เปิดเผยรายละเอียด ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์ บุคคลภายนอก อัตราเดือนละ 2.9 ล้านบาท ในเอกสารชี้ชวนผู้เช่ารายใหม่

เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงพิจารณาแนวทางในการดำเนินการเพื่อหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยคำนึงว่าการใช้พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการใช้งานโดยผู้เช่าเอง ซึ่งกองทุนรวมไม่มีความจำเป็นต้องมีข้อผูกมัดและรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อบุคคลภายนอก อีกทั้ง โดยสภาพทางกายภาพ ทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดได้หากไม่ได้ใช้พื้นที่ข้างเคียงร่วมด้วย ดังนั้น หากเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินอีกครั้ง ก็มีความเป็นไปได้สูงที่จะไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ บริษัทจัดการ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามแนวทางใดแนวทางหนึ่งดังนี้

แนวทางที่ 1 ขายทรัพย์สินแล้วเลิกกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน และโดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันจะสิ้นสุด ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินในระหว่างดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะเจรจาขอขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี โดยมีรายละเอียด และมีเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน และจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินและการเลิกกองทุนรวมอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ การดำเนินการตามแนวทางนี้มีข้อดีข้อเสีย ดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
<ul style="list-style-type: none"> • ยุติปัญหาข้อจำกัดการใช้พื้นที่ • ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้รับเงินสดคืนจากการลงทุน และสามารถนำไปลงทุนในรูปแบบอื่น • ไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงจาก 	<ul style="list-style-type: none"> • เนื่องจากข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ อาจไม่มีผู้เสนอราคาซื้อทรัพย์สิน • ราคาที่เสนอซื้ออาจจะต่ำมาก • การเลิกกองทุนรวมอาจไม่สอดคล้องกับ

สภาวะตลาด ที่กระทบต่อผลประโยชน์ของ ทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์ของผู้ที่ต้องการลงทุนระยะยาว <ul style="list-style-type: none"> มีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุนต่ำกว่าราคาต้นทุนที่ซื้อหน่วยลงทุน
---	---

แนวทางที่ 2 ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี แล้วจึงเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าใหม่ในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา

บริษัทจัดการจะเจรจากับกลุ่มผู้เช่าปัจจุบันเพื่อขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อยู่ในสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน และบริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา ซึ่งการดำเนินการตามแนวทางนี้มีข้อดีข้อเสีย ดังนี้.

ข้อดี	ข้อเสีย
<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมจะยังมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจากกองทุนรวมไม่ได้เป็นผู้เช่าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในเรื่องการใช้พื้นที่ข้างเคียง กองทุนรวมจึงไม่ต้องรับภาระในเรื่องการใช้พื้นที่ข้างเคียง 	<ul style="list-style-type: none"> อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราปัจจุบัน ซึ่งค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับสภาพตลาด การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมยังคงต้องพึ่งพาพื้นที่ข้างเคียงต่อไป

กรณีที่ที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินตามแนวทางที่ 1 และไม่อนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวออกไป 2 ปีตามแนวทางที่ 2

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนไม่อนุมัติให้ดำเนินการตามแนวทางใดแนวทางหนึ่งข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอีกครั้งตามแนวทางที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนครั้งที่ 1/2561 ได้เคยมีมติอนุมัติไว้แล้วโดยเร็ว นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2562 ดังนั้น เพื่อให้ไม่ให้เกิดกองทุนรวมต้องปิดการใช้งานทรัพย์สินซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินมีสภาพเสื่อมโทรมลงและเพื่อให้กองทุนรวมยังคงได้รับรายได้จากค่าเช่าอยู่ต่อไปในระหว่างดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมพิจารณาต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปในระหว่างที่มีการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อยู่ในสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน

จากนั้น ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมหารือและแสดงความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการดำเนินการเพื่อหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน

ประธานฯ ตอบข้อสอบถามของ นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ ว่านอกจากการเปิดประมูลหาผู้ซื้อแล้ว ตนเห็นว่าบริษัทจัดการอาจเจรจากับผู้เช่าเดิมในประเด็นเกี่ยวกับการรับซื้อทรัพย์สินที่เช่าด้วย

นางเลิศลักษณ์ ลีตุงพงษ์ บุญนิพัทธ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนเป็นหนึ่งในผู้ที่ได้เช่าทรัพย์สิน เท่าที่ตนศึกษาพบว่าทรัพย์สินมีค่าใช้จ่ายที่สูงมาก ทั้งยังมีค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้พื้นที่ข้างเคียงทรัพย์สิน ทำให้ไม่ได้รับความสนใจจากผู้ที่เกี่ยวข้องการประมูลเพื่อเช่าทรัพย์สิน ดังนั้นจึงเห็นว่าการที่จะหาผู้เช่ารายใหม่ยอมเป็นไปได้อยาก จึงเห็นด้วยกับการให้ขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าเดิมไปด้วยราคาที่ซื้อขายเดิม และเสนอให้ชี้แจงกับกสท. เพื่อให้ช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าว

นายโมกซ์พิศุทธิ์ รตารุณ ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอของบริษัทจัดการในวาระที่ 6 ตนเห็นว่าถ้าจะให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าอีกควรพิจารณาค่าเช่าเพิ่มขึ้น หรือเพิ่มการปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม

นางวารุณี ทิพย์พญาชัย ผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอความเห็นให้ฟ้องร้องผู้เช่าเดิมเป็นคดีอาญาสำหรับกรณีการให้บุคคลอื่นถือหุ้นแทน (norminee) ทั้งนี้ ตนได้ไปแจ้งความกับพนักงานตำรวจแล้วแต่พนักงานตำรวจไม่รับแจ้งความ อีกทั้งตนเข้าใจว่าศาลมีคำสั่งยกฟ้องเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าเดิมเรียกร้องค่าใช้พื้นที่ข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่าแล้ว

ประธานฯ กล่าวรับทราบความเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุน และนายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเกี่ยวกับประเด็นคดีความที่ยุติแล้วว่า เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้วยอมผูกพันคู่ความในคดี

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ นางสาวนัยนา อ่างสันติกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าตามทางเลือกที่เสนอเพื่อพิจารณาในวาระที่ 6.1 หากขายทรัพย์สินได้ก็จะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และตอบข้อซักถามนายมนต์ชัย อุดมศิริธัญ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับราคาเสนอซื้อที่อาจต่ำมากนั้นว่า เมื่อ 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทจัดการเคยประเมินมูลค่าบังคับขาย (forced sale) อยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาท เนื่องจากต้องนำเรื่องการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเข้ามาประเมินด้วย หากเป็นราคาขายปกติที่มีมูลค่าบังคับขาย (forced sale) เชื่อว่าต้องมีการลดราคา (discount) ทั้งนี้ ต้องลงเจรจากับตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ว่าทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขปัจจุบันจะมีราคาประเมินอยู่ที่ประมาณเท่าไร

นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความเห็นว่าการประชุมครั้งนี้เป็นเรื่องสำคัญ บริษัทจัดการควรเผื่อเวลาในการประชุมให้เหมาะสม และสอบถามว่าเบื้องต้นบริษัทจัดการคาดว่าจะราคาเสนอขายทรัพย์สินอยู่ที่เท่าไร และคาดว่าจะขายได้จริงเท่าไร

ประธานฯ กล่าวว่า ในการประชุมครั้งนี้เป็นการหารือเพื่อหาแนวทางและกรอบในการดำเนินการต่อไป ซึ่งหากเปิดประมูลการขาย ราคาอาจจะลดลง (discount) ประมาณร้อยละ 20-30 และขอหารือที่ประชุมว่าหากมีมติอนุมัติให้ขายแล้วควรมีราคาขั้นต่ำหรือไม่ เพื่อนำไปเป็นเกณฑ์ในการเปิดประมูล และเมื่อมีผลจากการเปิดประมูลอย่างไรก็ต้องนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ อีกครั้ง

นายธิตี กำหนดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายสมเกียรติ สาสิทธิ์พัฒนา ผู้ถือหุ้นฯ ว่าการหารือของประธานฯ เกี่ยวกับการกำหนดราคาขั้นต่ำเป็นการเปิดโอกาสให้ที่ประชุมเสนอความเห็นที่คิดว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นฯ เพื่อให้บริษัทจัดการนำไปพิจารณาประกอบและเป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป มิใช่เป็นการเปลี่ยนญัตติ หรือเพิ่มเติมวาระการประชุม

นายสมเกียรติ สาสิทธิ์พัฒนา ผู้ถือหุ้นฯ เสนอว่าการกำหนดราคาขายควรพิจารณาทรัพย์สินมูลค่าเพิ่มขึ้นตามเกณฑ์อสังหาริมทรัพย์ หลังหักค่าเสื่อม พร้อมทั้งให้พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าตามที่ได้ชี้แจงไปก่อนหน้านี้แล้วว่า ราคาหรือมูลค่าทรัพย์สินจะไม่สามารถทราบได้ อย่างไรก็ตาม คาดว่าราคาต้องมีลดลง (discount) จากราคาที่ซื้อมาประมาณร้อยละ 20-30 อยู่ที่ประมาณ 1,000 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวม ซื้อทรัพย์สินมาในราคาประมาณ 1,400 ล้านบาท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ เห็นว่าไม่ควรมีการกำหนดราคาขั้นต่ำ การเปิดประมูลก็จะมีเกณฑ์ราคาขั้นต่ำ และตอบข้อสอบถามนายสุพจน์ ธิติวิเชียรเลิศ ผู้ถือหุ้นฯ ว่าราคาขายที่คาดการณ์นั้นเป็นราคาที่ไม่แน่นอน เป็นเพียงการคาดคะเน นอกจากนี้ นายสุพจน์ ธิติวิเชียรเลิศ ผู้ถือหุ้นฯ แสดงความเห็นว่าคุณสมบัติเกี่ยวกับราคาขายนั้นไม่เพียงพอ

นายสุทธิพงษ์ พิพัฒน์ดิگانันท์ ผู้ถือหุ้นฯ กล่าวว่าตนเข้าใจว่าทรัพย์สินแบ่งเป็น สิทธิการเช่า (leasehold) และกรรมสิทธิ์ (freehold) จึงสอบถามสัดส่วนเป็นเช่นไร หากขายส่วนใดจะได้ราคาสูงกว่ากัน และแสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า หากผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังคงยึดไม่ให้อายุทรัพย์สินยอมทำให้กองทุนรวมหาทางออกยาก อีกทั้งกองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่มีผลประโยชน์ตอบแทนค่อนข้างน้อย ตนเห็นว่าควรขายทรัพย์สินแม้จะขาดทุนเมื่อเทียบกับตอนที่ซื้อทรัพย์สินมา แต่คาดว่าผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่ประสงค์จะขาย ดังนี้ บริษัทจัดการควรไปหารือกับผู้เช่าเดิมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อหาข้อยุติก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยทั่วไปในทรัพย์สินประเภทเดียวกันสิทธิการเช่า (leasehold) ย่อมมีมูลค่าหรือราคาต่ำกว่ากรรมสิทธิ์ (freehold) โดยราคาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40 – 60 ของราคาประเภท

กรรมสิทธิ์ (freehold) ทั้งนี้ ราคาสิทธิการเช่าจะลดลงเรื่อยๆ ตามระยะเวลาตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ พื้นที่ที่เป็นสิทธิการเช่า (lease hold) คิดเป็นร้อยละ 25 ของพื้นที่ทรัพย์สินของกอง

นางสาวจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ขอสอบถามถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรงใน ที่ประชุมครั้งนี้ว่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในฐานะที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมมีความต้องการที่จะซื้อทรัพย์สินคืน หรือไม่

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า การประชุมครั้งนี้จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ให้หารือกันระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่กับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการไม่มีอำนาจบังคับให้ผู้ถือหุ้นรายใดโดยเฉพาะจะแสดงความคิดเห็นหรือตอบคำถามของผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ ต้องก็ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ว่าประสงค์จะแสดงความคิดเห็นหรือตอบคำถามหรือไม่ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถบังคับให้แสดงตัวว่าผู้ใดเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในที่ประชุมได้ แต่บริษัทได้มีการตรวจสอบสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้รับมอบฉันทะทุกท่านก่อนให้เข้าร่วมการประชุมแล้ว

นางสาวจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กล่าวว่า การที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่ประสงค์จะตอบคำถามที่ตนถามก็น่าจะแสดงให้เห็นถึงอะไรบางอย่าง และสอบถามว่า การดำเนินคดีทางกฎหมายกับผู้เช่าเดิมเกี่ยวกับพื้นที่ข้างเคียงที่พิพาทกันซึ่งเป็นปัญหาสำหรับการประมูลหาผู้เช่าหรือการประมูลขายนั้นสิ้นสุดแล้วหรือไม่ นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามว่า เรื่องการใช้พื้นที่บริเวณข้างเคียงกับทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นไม่ได้เป็นประเด็นในคดีระหว่างกองทูนรวมกับผู้เช่าเดิมที่ฟ้องร้องกัน เป็นเพียงความเห็นที่ไม่ตรงกันแต่ยังไม่มีการฟ้องร้องกันเป็นคดีความ

นางสาวจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า กองทูนรวมนี้ควรเป็นกองทูนรวมที่ดี สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบริษัทจัดการ แม้ว่าจะไม่ได้ดูแลกองทูนรวมมาตั้งแต่ต้น เพราะทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดี แต่มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่บริเวณข้างเคียง เช่น ทางเข้าออก จึงขอฝากความเห็นไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ซึ่งเป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งกองทูนรวม โดยส่งผลให้การบริหารจัดการกองทูนรวมมีความลำบาก มีเงื่อนไขของการใช้พื้นที่ที่ถูกจำกัด อยากให้ประธานฯ ประสานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้รับผิดชอบแก้ไขปัญหานี้ เนื่องจากเป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งกองทูนรวมนี้ เพราะผู้ที่ได้รับผลกระทบคือผู้ถือหุ้นรายย่อย และฝากประธานฯ ช่วยเจรจากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เกี่ยวกับความประสงค์ที่แท้จริงของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ว่าประสงค์จะซื้อทรัพย์สินคืนหรือไม่ โดยการซื้อขายดังกล่าวผู้ถือหุ้นรายใหญ่หลายท่านได้แสดงความคิดเห็นแล้วว่าไม่อยากจะขายถ้าไม่จำเป็น อีกทั้งการซื้อทรัพย์สินคืนก็ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ขาดทุนเพราะได้ทรัพย์สินกลับคืนไป และฝากให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่คำนึงถึงผลกระทบของกองทูนรวมและผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมถึงภาพลักษณ์ของ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่เอง นอกจากนี้ ขอให้นึกถึงโอกาสที่สูญเสียไปจากการลงทุนที่ไม่ได้ประโยชน์เท่าที่ควรกับทำเลที่ตั้งที่มีคุณค่าซึ่งประเมินเป็นมูลค่าไม่ได้

นายอั้งใช้ อัครวิศกุล ผู้รับมอบฉันทะ ในนามของชมรมผู้ถือหุ้นไทยแสดงความเห็นว่า อยากปกป้องผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายย่อยทุกรายซึ่งลงทุนด้วยความสุจริต โดยฝากความคิดเห็นถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ว่า ธรรมชาติของตลาดหลักทรัพย์ที่มุ่งเน้นให้ทุกบริษัทในตลาดทุนปฏิบัติตามเพื่อความโปร่งใสในการบริหารจัดการ และหลักจริยธรรมแม้จะไม่มีในข้อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์แต่ก็ควรจะยึดถือปฏิบัติ

นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวแสดงความเห็นด้วยกับข้อเสนอของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ให้บริษัทจัดการหรือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับปัญหาการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อให้มีการแก้ไขปัญหาต่อไป และผู้ถือหุ้นอาจยื่นเรื่องร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ควบคู่ไปอีกทางหนึ่ง จากนั้น จึงสอบถามถึงอัตราส่วนค่าตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สิน (leasehold) ส่วนที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ (freehold) และทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า เนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันเป็นการให้เช่าเหมาทรัพย์สินทั้งสองส่วนรวมกัน จึงไม่สามารถแบ่งแยกอัตราส่วนค่าตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินทั้งสองส่วนได้

นางเลิศลักษณ์ ลีนุตพงษ์ บุญนิพัทธ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนเห็นด้วยกับแนวทางการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สิน แต่เห็นว่าอาจไม่มีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม จึงอยากเสนอให้บริษัทจัดการหรือกับสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้เช่าทรัพย์สินหรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมเพื่อหาทางออกร่วมกันอีกทางหนึ่งด้วย

นางวารุณี ทิพย์ญาชัย ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่ากองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าในราคาเท่าใด และปัจจุบันสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือเท่าใด และกล่าวว่าบริษัทจัดการต้องดำเนินการคดีอาญากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ฐานข้อโกงประชาชน จึงจะสามารถกดดันให้กองทุนรวมกลับมาได้เปรียบในการเจรจาต่อรองกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้

นายภทรกิตติ เนตินิยม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า ในการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น ราคาขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้รับย่อมขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินและศักยภาพในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกองทุนรวมอื่นภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการ เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ แล้ว เห็นว่ากองทุนรวมดังกล่าวต่างประสบปัญหาไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ จากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหรือราคาขายทรัพย์สินที่ต่ำกว่าที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถยอมรับได้ การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจต้องใช้เวลา

ดำเนินการ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานย่อมต้องการขายทรัพย์สินในราคาสูง แต่เมื่อพิจารณาสภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้วจะเห็นว่าพื้นที่พาณิชย์กรรมมีจำนวนผู้เช่ารายย่อยลดลงมาก ทั้งจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการที่ลดลง การตรวจสอบภาษีศุลกากรที่เข้มงวดขึ้น และการเติบโตของตลาดขายสินค้าออนไลน์ ประกอบกับลักษณะที่ดินของกองทุนรวมที่ไม่ได้ติดต่อกันเป็นที่ดินผืนเดียวกัน การขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจดำเนินการได้ยาก ในปีที่ผ่านมากองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 33.8 ล้านบาท และกองทุนรวมจะมีรายได้จากค่าเช่าชั่วคราวในปี 2562 อีก 16 ล้านบาท ในขณะที่กองทุนรวมได้ประกาศจ่ายเงินปันผลในปี 2562 ไปเพียง 17.57 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 51 ของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงควรประกาศจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพิ่มเติม และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานในระหว่างที่ดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สิน นอกจากนี้ ไม่ว่าที่ประชุมจะมีมติเห็นชอบแนวทางการขายทรัพย์สินเป็นประการใด กองทุนรวมก็ควรนำทรัพย์สินออกให้เช่าชั่วคราวควบคู่กันไป เพื่อให้กองทุนรวมยังคงมีรายได้ในระหว่างนั้น หากผู้เช่ามีผลประกอบการดีก็จะสะท้อนให้เห็นว่าทรัพย์สินมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ และทำให้มีผู้สนใจซื้อทรัพย์สินมากขึ้น

นายณรงค์ศักดิ์ โมตรีพจน์ ผู้ถือหุ้นหน่วยงาน สอบถามว่าเหตุใดกองทุนรวมจึงประกาศจ่ายเงินปันผลต่ำกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนเงินสดคงเหลือ 30 ล้านบาท และสอบถามว่ากองทุนรวมจะมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงต้นปี 2562 เพิ่มเติมหรือไม่ และจะสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้เพียงใด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่ใช่ร้อยละ 90 ของรายได้ค่าเช่าหรือเงินสดคงเหลือ ตามที่ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบในวาระที่ 4 ว่ากองทุนรวมมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรมจำนวน 20 ล้านบาท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งต้องนำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม ทำให้จำนวนเงินปันผลที่กองทุนรวมสามารถจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้ลดลง ในกรณีดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้โดยการลดทุนจดทะเบียนแทนการจ่ายเงินปันผล โดยปกติบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลหรือเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานปีละ 2 ครั้ง โดยในกรณีที่มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกิน บริษัทจัดการก็จะพิจารณาลดทุนจดทะเบียนและจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานเมื่อสิ้นสุดรอบระยะเวลาดำเนินงานถัดไป ไม่ได้จ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานทันทีในรอบระยะเวลาดำเนินงานที่เกิดรายการขาดทุน สำหรับผลการดำเนินงานในอนาคตนั้น หากมีการขายสัญญาเช่าชั่วคราวในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าปัจจุบัน ก็คาดว่ากองทุนรวมจะไม่มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรมเพิ่มเติม และคาดว่าจะสามารถประกาศจ่ายเงินปันผล และลดทุนจดทะเบียนเพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้

นางสาวศิริวรรณ ไกรสุรพงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า บรรดาผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้ที่มีส่วน
จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินต่างเห็นว่าจากทรัพย์สินของกองทุนรวมมีปัญหาและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ บริษัท
จัดการควรเปลี่ยนกลยุทธ์ในการสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่เป็นการดำเนินการเชิงรุก โดยการติดต่อ
ไปยังผู้ที่มีศักยภาพจะซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน เช่น ธนาคารกรุงเทพ ให้ยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน แทนการ
ประกาศโฆษณาประมูลขายหรือให้เช่าทรัพย์สินทางหนังสือพิมพ์ นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจเปลี่ยน
วัตถุประสงค์การใช้งานทรัพย์สินจากให้เช่าเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมจำหน่ายสินค้าเป็นกิจการอื่นที่มีความ
น่าสนใจกว่าแทน และขอสอบถามบริษัทจัดการถึงความเป็นไปได้ในการดำเนินการดังกล่าว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้หาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการให้เช่า
เช่าเหมาทรัพย์สินแก่ผู้ประกอบการเพื่อไปจัดสรรให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย หากกองทุนรวมต้องการจะ
กำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมก็ต้องเป็นผู้บริหารทรัพย์สินและนำออกให้เช่าแก่
ผู้ประกอบการรายย่อยเอง ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายได้
ของกองทุนรวมก็จะขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งอาจสูงหรือต่ำกว่า
ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เป็น
โรงแรมในลักษณะดังกล่าวได้ เนื่องจากประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์ได้กำหนดให้กองทุนรวมหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยการให้เช่าเหมาแก่ผู้ประกอบการ
กิจการโรงแรมเท่านั้น

นางสาวงามนิช ธนาพันธรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่าที่ผ่านมาได้มีการประเมินมูลค่า
ยุติธรรมของทรัพย์สินทั้งในส่วนที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์และที่มีสิทธิการเช่าหรือไม่ แต่ส่วนที่มีราคาประเมิน
ที่เท่าใด และแสดงความเห็นว่าบริษัทจัดการน่าจะสามารถดำเนินการลดทุนจดทะเบียนเพื่อเฉลี่ยคืนเงินลงทุน
ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการพร้อมการประกาศจ่ายเงินปันผลใน 6 เดือนถัดไป

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า กองทุนรวมมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็น
ประจำทุกปี จากการประเมินครั้งล่าสุด ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีมูลค่ารวมประมาณ 1,021 ล้านบาท ลดลง
จากปีก่อนหน้าประมาณ 20 ล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าประมาณ 447 ล้านบาท
คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 24 ปี 11 เดือน และมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ประมาณ 574
ล้านบาท และตอบข้อซักถามของนายสมเกียรติ สาลีพัฒนา ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ว่าผลขาดทุนทางบัญชีของกองทุน
รวมเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ใช่การขาดทุนจากผลการดำเนินงาน กองทุนรวมจึงยังมีเงินสด
คงเหลือ

นายสุทธิพงษ์ พิพัฒน์ดิกันันท์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า สถานะการณ์ของกองทุนรวมไม่
สามารถเปรียบเทียบกับกรณีของกองทุนรวมที่ลงทุนในทรัพย์สินที่เกาะสมุยได้ เนื่องจากกองทุนรวมดังกล่าว

ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นประจำทุกปี ในขณะที่กองทุนรวมไม่ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลมาเป็นเวลานาน บริษัทจัดการควรรหาหรือกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ถึงการจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคต อย่างไรก็ตามหากบุคคลดังกล่าวไม่มีธรรมาภิบาล การเจรจาหรือก็อาจไม่มีประโยชน์ บริษัทจัดการจึงควรรหาผู้เช่ารายใหม่ แทน ตนเชื่อว่าหากมีการบริหารจัดการที่ดี ทรัพย์สินของกองทุนรวมน่าจะมีผลประกอบการเป็นกำไร เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

นายสุพจน์ ธิติวิเชียรเลิศ ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า จากกรณีที่กองทุนรวมมีผลประกอบการขาดทุนทางบัญชี ตนเห็นว่าบริษัทจัดการควรยืนยันให้ชัดเจนว่าจะดำเนินการลดทุนและจ่ายคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ สำหรับการใช้จ่ายทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่จำเป็นนั้น บริษัทจัดการควรรหาขอซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินเพื่อให้กองทุนรวมสามารถขายทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือนำออกหาประโยชน์ในทางอื่นต่อไปได้ และสอบถามว่าบริษัทจัดการได้เคยดำเนินการดังกล่าวหรือไม่ และเจ้าของทรัพย์สินประสงค์จะขายในราคาเท่าใด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่าราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นโรงแรมอยู่ที่ประมาณ 574 ล้านบาท โดยที่ดินที่ตั้งโรงแรมมีราคาประเมินอยู่ที่ประมาณ 220 ล้านบาท

นายสิทธิโชค แต่บรรพกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ตนเห็นว่าที่ประชุมควรลงมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 และเห็นว่ากองทุนรวมจำเป็นต้องขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ เนื่องจากไม่น่าจะสามารถขายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยบริษัทจัดการควรรหาต่อรองกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ต่อไป ทั้งนี้ ตนเห็นว่ากองทุนรวมไม่ควรต่อสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเกิน 3 – 6 เดือน แม้กองทุนรวมจะไม่มีรายได้จากทรัพย์สิน การไม่ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวอาจทำให้กองทุนรวมเจรจาขายทรัพย์สินให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ได้ง่ายกว่า นอกจากนี้ ตนขอสอบถามถึงสาเหตุที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงขึ้นเครื่องหมาย NP (Notice Pending) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และสาเหตุที่บริษัทจัดการไม่เร่งดำเนินการแก้ไขเพื่อปลดเครื่องหมายดังกล่าว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า สาเหตุที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย NP (Notice Pending) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เนื่องมาจากกรณีที่ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าพื้นที่เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมสามารถเข้าพื้นที่เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมได้แล้ว บริษัทจัดการจะประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ปลดเครื่องหมายดังกล่าวต่อไป

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเกี่ยวกับการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6 ว่า บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแนวทางใดแนวทางหนึ่งตามวาระที่ 6.1 – 6.3 โดยจะเปิดให้มีการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระเรียงตามลำดับ หากที่ประชุมมีมติไม่

อนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 ก็จะมีการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6.2 และ 6.3 ต่อไปตามลำดับ และในกรณีที่ประชุมมีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินในวาระใดวาระหนึ่งแล้ว ก็จะไม่มีการพิจารณาลงมติในวาระถัดไป

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในลำดับต่อไป บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแนวทางใดแนวทางหนึ่ง ตามวาระที่ 6.1 – 6.3 ตามลำดับ โดยในวาระที่ 6.1 บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินและนำผลการประมูลกลับมาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ และอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างที่ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน

หากที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินที่เสนอให้พิจารณาในวาระที่ 6.1 ก็จะมีการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6.2 โดยในวาระที่ 6.2 บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน และให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา

หากที่ประชุมไม่มีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินที่เสนอให้พิจารณาในวาระที่ 6.2 บริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ตามแนวทางที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้เคยให้ความเห็นชอบไว้ทันที และจะมีการพิจารณาลงมติในวาระที่ 6.3 โดยในวาระที่ 6.3 บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไป 1 ปี ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่

ทั้งนี้ เนื่องจากการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อหรือเช่าทรัพย์สินรายใหม่ต้องใช้เวลาดำเนินการนานกว่า 6 เดือน บริษัทจัดการจึงไม่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาขยายสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเพียง 3 – 6 เดือน นอกจากนี้ ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหลายรายได้ความเห็นว่าเป็นที่สมควรเจรจากับเจ้าของทรัพย์สินเดิมให้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะรับความเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุนไปพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมอีกทางหนึ่งด้วย ไม่ว่าที่ประชุมจะมีมติอนุมัติแนวทางจัดการทรัพย์สินเป็นประการใด

วาระที่ 6.1 พิจารณาการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินและการขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี

ประธานฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติอนุมัติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินและนำผลการประมูลกลับมาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ และอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างที่ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน

นายธิตี กำหนดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท สีส้มออลส์ จำกัด และบริษัท ตรีนิติ แอท สีส้ม จำกัด ซึ่งเป็นคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับแจ้งจาก นางวีณา เชิดบุญญาชาติ ว่า นางวีณา เชิดบุญญาชาติ ได้โอนหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดและได้ลาออกจากการเป็นกรรมการในบริษัท ตรีนิติ แอท สีส้ม จำกัด บริษัท ตรีนิติ แอสเซท จำกัด และบริษัท สีส้มออลส์ จำกัด ที่เป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวแล้ว บริษัทจัดการได้ตรวจสอบเอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า นางวีณา เชิดบุญญาชาติ ได้โอนหุ้นและลาออกจากการเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวจริง จึงไม่ถือเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติ (1) ให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินและนำผลการประมูลกลับมาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติอีกครั้ง และ (2) ให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างที่ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สิน เนื่องจากมีคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	17,093,904	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	19.4902
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	69,301,852	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	79.0167
งดออกเสียง	จำนวน	1,309,549	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	1.4931
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ จำนวน 20,000 หน่วย

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 22 ราย คิดเป็นจำนวน 2,037,704 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 87,705,305 หน่วย (โดยไม่นับหน่วยลงทุนของนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจำนวน 20,000 หน่วย)

วาระที่ 6.2 พิจารณาการขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี

ประธานฯ ชี้แจงว่า เนื่องจากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้บริษัทจัดการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติอนุมัติให้ขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไป

อีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้องไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเจรจากับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา ทั้งนี้ หากผู้เช่าปัจจุบันปฏิเสธที่จะขยายสัญญาเช่าออกไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ประชุมอนุมัติ หรือไม่มีการขยายสัญญาเช่าออกไปก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับปัจจุบัน บริษัทจัดการจะให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวม ในสภาพที่เป็นพื้นที่ว่างปราศจากการครอบครองใดๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อย ผู้พักโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รวมทั้งบริวาร ออกจากพื้นที่ของกองทุนรวม และต้องส่งมอบพื้นที่คืนแก่กองทุนรวมในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสุนทร รักศานติวงศ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าในกรณีที่ประชุมไม่มีมติเห็นชอบแนวทางจัดการทรัพย์สินในวาระที่ 6.1 – 6.3 บริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งตามแนวทางที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย ครั้งที่ 1/2561 ได้เคยมีมติอนุมัติไว้แล้วโดยเร็ว และบริษัทจัดการจะให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวม ในสภาพที่เป็นพื้นที่ว่างปราศจากการครอบครองใดๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อย ผู้พักโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รวมทั้งบริวาร ออกจากพื้นที่ของกองทุนรวม และต้องส่งมอบพื้นที่คืนแก่กองทุนรวมในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะเร่งดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ และตอบข้อซักถามของนายสุทธิพงษ์ พิพัฒน์กานันท์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าในวาระที่ 6.2 นี้ มีผู้ถือหุ้นรายย่อยมาประชุม ด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ คิดเป็นร้อยละ 59.9 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แก่งทั้งหมดของกองทุนรวม

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งแจ้งวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด และบริษัท ตรินิตี้ แอท สีส้ม จำกัด ซึ่งเป็นคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวกับกองทุนรวม

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติ (1) การขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการเช่าที่ไม่ต้องไปกว่าสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเจรจากับผู้เช่าและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอ และ (2) ให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	78,395,797	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	89.3855
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	8,997,535	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	10.2588
งดออกเสียง	จำนวน	200,100	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.2282
บัตรเสีย	จำนวน	111,873	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.1276

*รายละเอียดของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ได้แก่ นายณัฐวัฒน์ สงวนศักดิ์ จำนวน 20,000 หน่วย

ทั้งนี้ หากผู้เข้าปัจจุบันปฏิเสธที่จะขยายสัญญาเช่าออกไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ประชุมอนุมัติ หรือไม่มีการขยายสัญญาเช่าออกไปก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับปัจจุบัน บริษัทจัดการจะให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวม ในสภาพที่เป็นพื้นที่ว่างปราศจากการครอบครองใดๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ขนย้ายและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อย ผู้พักโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ รวมทั้งบริวาร ออกจากพื้นที่ของกองทุนรวม และต้องส่งมอบพื้นที่คืนแก่กองทุนรวมในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562

วาระที่ 6.3 พิจารณาการขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เข้าปัจจุบันออกไปอีก 1 ปี ในระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่

เนื่องจากที่ประชุมมีมติอนุมัติการขยายสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เข้าปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี ในวาระที่ 6.2 จึงไม่มีการพิจารณาวาระนี้

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ไม่มี

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

นายสิทธิโชค แต่บรรพกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแทนการประกาศจ่ายเงินปันผล เนื่องจากมีภาวะภาษีน้อยกว่า

นางสาวสุภัทรา แก้ววิริยะการ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่า ตามที่ได้มีการชี้แจงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ได้ขายหุ้นในบริษัทที่เป็นคู่สัญญาเช่าชั่วคราวไปแล้ว จึงไม่ถือเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ตรวจสอบความสัมพันธ์ของบุคคลที่เป็นผู้รับโอนหุ้นดังกล่าวแล้วหรือไม่ เนื่องจากที่ผ่านมาเคยมีกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่โอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แต่เมื่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ตรวจสอบก็มีการโอนหน่วยลงทุนกลับมาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการยุติข้อพิพาทกับผู้เช่าทรัพย์สิน

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามว่า บริษัทจัดการได้ตรวจสอบส่วนได้เสีย ตามกฎหมายของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการกำหนดแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว พบว่ามี การโอนหุ้นในบริษัทที่เป็นคู่สัญญาเข้าชั่วคราวกับกองทุนรวมทั้งหมด และไม่พบเหตุอันควรสงสัยว่าบุคคลที่รับ โอนหุ้นดังกล่าวเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จึงไม่อาจถือว่าผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ถือ หน่วยงานที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการพิจารณา กำหนดแนวทางจัดการทรัพย์สินของกองทุนยิ่งไปกว่าส่วน ได้เสียในฐานะผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทที่เป็นคู่สัญญาเข้าชั่วคราวกับกองทุน รวมเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่ได้เป็นการโอนหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.05 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)
ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (กองทุนรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้อ 6 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 836 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.23 ของสินทรัพย์รวมของกองทุนรวม ซึ่งผู้จัดการกองทุนรวม ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทุนรวม ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวม ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทุนรวม และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
- ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทุนรวม และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ที่อธิบายถึงเหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงานเกี่ยวกับผลกระทบอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมลดลง ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนรวมต่อบการเงิน

ผู้จัดการกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามขั้นตอนตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนรวม

- สรุปร่วมเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทุนรวมจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548
กรุงเทพมหานคร
11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราบันด์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	7, 15	836,000,000	843,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	14,052,149	16,038,931
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	9	-	13,389,892
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		840,878	1,698,312
สินทรัพย์อื่น		148,935	124,145
รวมสินทรัพย์		851,041,962	874,251,280
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,349,842	854,077
หนี้สินอื่น		137,293	44,232
รวมหนี้สิน		1,487,135	898,309
สินทรัพย์สุทธิ		849,554,827	873,352,971
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท)		698,640,000	698,640,000
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท)		689,466,760	689,466,760
ขาดทุนสะสม	10	(538,551,933)	(514,753,789)
สินทรัพย์สุทธิ		849,554,827	873,352,971
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		5.8016	5.9641
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 23 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
				มูลค่าเงินลงทุน			มูลค่าเงินลงทุน
บาท	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน							
1) ที่ดิน	2 งาน 94.60 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของอาคารโกลด์ ตรีนิตี้ สีสลม	5,930.00 ตารางเมตร						
3) ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิต ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของตรีนิตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	675.89 ตารางเมตร	690,386,085	459,000,000	54.90	690,386,085	464,000,000	55.04
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชย์กรรม							
1) ที่ดิน	2 งาน 1.00 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของอาคารตรีทิพย์ 2	5,286.81 ตารางเมตร						
3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ของตรีนิตี้มอลล์ 3 อาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	979.86 ตารางเมตร	693,992,800	377,000,000	45.10	693,992,800	379,000,000	44.96
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,384,378,885	836,000,000	100.00	1,384,378,885	843,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 23 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	12	13,276,923	24,538,462
รายได้ดอกเบี้ย		7,244	15,935
รายได้อื่น		-	8,055
รวมรายได้		13,284,167	24,562,452
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	1,883,161	2,213,229
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11	181,948	213,838
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	462,184	463,999
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		817,800	962,000
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย		360,903	430,877
ค่าบริการส่วนกลาง	12	480,000	480,000
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9	-	1,348,569
ผลขาดทุนจากการลดหนี้		24,266,815	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,629,500	1,687,466
รวมค่าใช้จ่าย		30,082,311	7,799,978
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		(16,798,144)	16,762,474
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	(7,000,000)	(183,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(7,000,000)	(183,000,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(23,798,144)	(166,237,526)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 23 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึกรินทร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		(16,798,144)	16,762,474
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7	(7,000,000)	(183,000,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(23,798,144)	(166,237,526)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	13	-	(15,798,132)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(23,798,144)	(182,035,658)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		873,352,971	1,055,388,629
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		849,554,827	873,352,971
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี		146,434,000	146,434,000
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 23 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราบันด์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(23,798,144)	(166,237,526)
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:			
ผลขาดทุนจากการลดหนี้		24,266,815	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9	-	1,348,569
ดอกเบี๋ยรับ		(7,244)	(15,935)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี๋ย		7,884	31,475
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	7,000,000	183,000,000
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		(10,876,923)	(14,738,461)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		857,434	851,640
การ (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น		(25,430)	(103,123)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		495,765	179,840
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น		93,061	(25,921)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(1,986,782)	4,290,558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	13	-	(15,798,132)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		-	(15,798,132)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(1,986,782)	(11,507,574)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		16,038,931	27,546,505
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		14,052,149	16,038,931

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 11 ถึง 23 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยจดทะเบียนเป็นกองทุนเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 1,388,106,760 บาท (แบ่งเป็น 71,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.84 บาท และจำนวน 75,434,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.14 บาท ตามลำดับ) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคารทหารไทย ธนชาติ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

กองทุนรวมจัดตั้งโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในเชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่พาณิชย์กรรม ห้องชุดพาณิชย์กรรม และสิทธิการเช่าห้องชุด พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างปีที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564 กองทุนรวมได้ผ่อนผันการจ่ายและยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2565 ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขสัญญาเช่า ซึ่งจะส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าลดลง 1.55 ล้านบาทต่อเดือน ผลกระทบทั้งหมดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 แสดงรายการเป็นขาดทุนจากการลดหนี้จำนวน 24.27 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกระทบในเชิงลบในระยะสั้นอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 อาจส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า หรือผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่าใหม่ ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไปด้วย ซึ่งผู้บริหารของกองทุนรวมได้ให้ความใส่ใจเป็นพิเศษกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 และผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่า และกำลังประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวม ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 นโยบายการบัญชี

4.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือที่ดิน อาคารคลังเก็บเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ซึ่งกองทุนรวมถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่เกิดขึ้น

กองทุนรวมรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้ออกและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.3 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

4.4 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกหนี้จะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้ค่าเช่าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กองทุนรวมรับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรับประกันการชำระเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนรวมจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

การตัดย่นค่าของลูกหนี้ค่าเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การตัดย่นค่าของลูกหนี้ค่าเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเริ่มรับรู้ลูกหนี้ค่าเช่า

กองทุนรวมพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กองทุนรวมวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการตัดย่นค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินการนับที่กินงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.6 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นคณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทุนรวมจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทุนรวมให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

5.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อเนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

5.4 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัตถุประสงค์โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวในสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	843,000,000	1,026,000,000
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระหว่างปี	(7,000,000)	(183,000,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	836,000,000	843,000,000

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	13,276,923	24,538,462
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		
- ค่าใช้จ่ายประเมินทรัพย์สิน	203,300	208,820
- ค่าใช้จ่ายเบี่ยงประกันภัย	332,934	333,168

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
 - ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลว์ ตรีนิดี สีลม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตรีนิดีมอลล์ 1 อาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์ ซอย นราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชยกรรม
 - ที่ดิน 2 งาน 1.00 ตารางวา
 - อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอย 5,286.81 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารทรัพย์สิน 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุดที่มีเนื้อที่ รวม 979.86 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของตริณีดีมอลล์ 3 อาคารชุดตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีดี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2564 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 ปี โดยมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	0.80

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานโดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้บริหารของบริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2564 ล้านบาท
อัตราคิดลด	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	26.25
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(26.45)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	25.35
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(23.67)
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่า	
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(6.35)
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	4.98

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	เงินสด		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน				
- ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	14,052,149	16,038,931	0.05	0.05
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,052,149	16,038,931		

9 รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	14,738,461
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(1,348,569)
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	13,389,892

10 ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(514,753,789)	(332,718,131)
<u>บวก</u> กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิระหว่างปี	(16,798,144)	16,762,474
<u>หัก</u> รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนระหว่างปี	(7,000,000)	(183,000,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ (หมายเหตุ 13)	-	(15,798,132)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(538,551,933)	(514,753,789)

11 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบตามกฎหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด	บริษัทจัดการกองทุน ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่
นิติบุคคลอาคารชุดที่ดินดี คอมเพล็กซ์	มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังนี้

ก) รายได้

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	นโยบาย กำหนดราคา
<u>บริษัท สีส้มออลล์ จำกัด</u>			
รายได้ค่าเช่า (หมายเหตุ 2)	13,276,923	24,538,462	ตามที่ระบุในสัญญา

ข) ค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	นโยบาย กำหนดราคา
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด</u>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,883,161	2,213,229	ตามที่ระบุในสัญญา
<u>นิติบุคคลอาคารชุดที่ดินดี คอมเพล็กซ์</u>			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังนี้

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	314,702	322,308

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

รายละเอียดการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
			หน่วยลงทุน	รวมเป็นเงิน
			บาท	ล้านบาท
1	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	27 มีนาคม พ.ศ. 2563	0.108	15.80
				<u>15.80</u>

14 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

15 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

15 การประมาณมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	836,000,000	843,000,000
รวม	836,000,000	843,000,000

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้

วันพุธที่ 27 เมษายน 2565 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11

โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (“Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok”)

เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันพุธที่ 27 เมษายน 2565

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือผิดพลาดข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท โดยบริษัทจัดการได้แนบของจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาพร้อมกันนี้

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่ _____

Written at

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

① ข้าพเจ้า

I/We

อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____

Residing at

Street

ตำบล/แขวง _____

อำเภอ/เขต _____

จังหวัด _____

รหัสไปรษณีย์ _____

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

Province

Postal Code

②

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (TNPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หน่วย
being a Unitholder of Trinity Freehold and Leasehold Property Fund (TNPF) holding a total amount of _____ units,
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
and being entitled to the voting rights in total of _____ vote(s).

③

ขอมอบฉันทะให้

อายุ _____ ปี

อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____

years, residing at

Street

ตำบล/แขวง _____

อำเภอ/เขต _____

จังหวัด _____

รหัสไปรษณีย์ _____

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

Province

Postal Code



หรือผู้จัดการกองทุน

Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา อายุ 57 ปี

อยู่บ้านเลขที่ 99/399

ถนน _____

Mr. Suttipan Kreemaha age years, residing at Street

ตำบล/แขวง _____

นาเกลือ

อำเภอ/เขต _____

พระสมุทรเจดีย์

จังหวัด _____

สมุทรปราการ

รหัสไปรษณีย์ _____

10290

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

Province

Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ประจำปี 2565 ในวันที่ 27 เมษายน 2565 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the 2022 Annual General Meeting of Unitholders of Fund on 27 April 2022 at 09.30 hrs. at Surasak 1 Ballroom, 11th Floor, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok at No. 33/1 South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, or any adjournment at any date, time and place thereof.

④

ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

Agenda 1 : Matters to be informed by the Chairman to the Meeting (For Acknowledgement)

(2) วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

Agenda 2 : To adopt the minutes of the 2019 Annual General Meeting of Unitholders of the Fund (for consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้านี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> รับรอง | <input type="checkbox"/> ไม่รับรอง | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(3) วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

Agenda 3 : To acknowledge the report on the Fund's operations and guidelines for management of the Fund in the future (for acknowledgement)

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

Agenda 4 : To acknowledge the Fund's financial position, operating results, and financial statements for the accounting year ending on 31 December 2021 as audited and opined by the auditor (for acknowledgement)

(5) วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (เพื่อทราบ)

Agenda 5 : To consider and acknowledge the appointment of the Fund's auditors and audit fees and expenses for the accounting year ending on 31 December 2022 (for acknowledgement)

(6) วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 6 : Other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้านี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- 5 การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นลงทุน

Voting by the Proxy on any agenda that does not coincide with my/our instructions specified on this Proxy Form shall be invalid and not deemed as my/our votes as a Unitholder.

- 6 ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใดให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting instruction in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the Proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by Proxy at the said meeting, except in case that the Proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ/Remark

- 1 ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unitholder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

- 2 กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

Map of the meeting venue

ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

Surasak 1 Ballroom, 11th Floor, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok

At 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok

