

วันที่ 7 เมษายน 2566

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้ (TNPF) ประจำปี 2566

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี้

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2565 (รูปแบบซีดี จำนวน 1 แผ่น)
  2. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2565
  3. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
  4. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
  5. หนังสือมอบฉันทะ
  6. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
  7. ซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

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

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

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

#### 1.1 การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและผลการประมูล

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

แนวทางและรายละเอียดในการดำเนินการจะได้อำนาจหรือต่อที่ประชุมในวาระที่ 3.4 แนวทางจัดการกองทุนรวมในอนาคต

**วาระที่ 2 :**      **รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 (เพื่อพิจารณา)**

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

#### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

#### **การลงมติ**

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

#### **3.1      การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

ตามที่ กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมา โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 ต่อมา จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ตั้งแต่ปี 2563 เรื่อยมาจนถึงในปี 2565 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึง

ได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีลมออลด์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นไปในอัตราเดียวกับที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติปรับลดอัตราค่าเช่าออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565)

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

บริษัทจัดการจะได้นำเสนอแนวทางดำเนินการ เพื่อผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในวาระที่ 3.4 แนวทางจัดการกองทุนรวมในอนาคต

## 3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

### ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566<sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 สนง.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ [www.nesdc.go.th](http://www.nesdc.go.th)

## ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร<sup>2</sup>

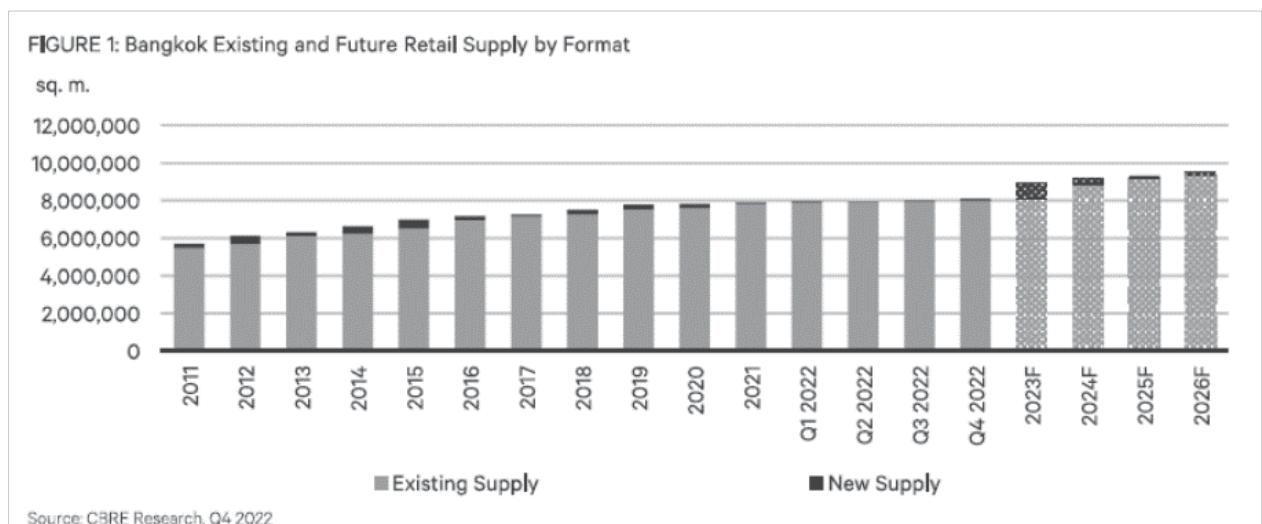
จากรายงานสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกโดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ทางซีบีอาร์อีได้ให้ข้อมูลไว้ว่าผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ ได้มุ่งที่จะพัฒนา โครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง การเจริญเติบโตของอุปทานในอนาคต จะสร้างแรงกดดันให้กับศูนย์การค้า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

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

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

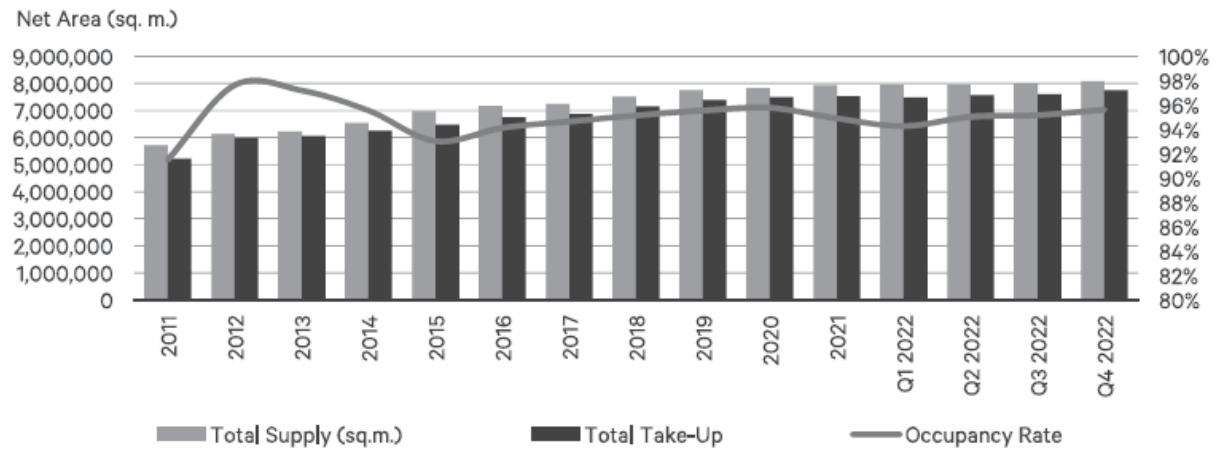
Source: CBRE Research, Q4 2022

ซีบีอาร์อี เชื่อว่าจะเห็นการเพิ่มขึ้นของโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างมีนัยสำคัญ ในปี 2566 ทั้งในย่านกลางเมืองและชานเมือง เนื่องจากผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ได้มีการประกาศแผนงานในอนาคต



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

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



Source: CBRE Research, Q4 2022

สำหรับแนวโน้มในอนาคตซึ่งปีอาอีเชื่อว่า เทศกาลปีใหม่และตรุษจีนในช่วงต้นปี 2566 จะกระตุ้นให้กับชาวไทย รวมถึงนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น และจะช่วยในการฟื้นตัวของผู้ประกอบการ

### ตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร

#### สภาวะตลาดการท่องเที่ยวไทย 2565 และแนวโน้มในปี 2566

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

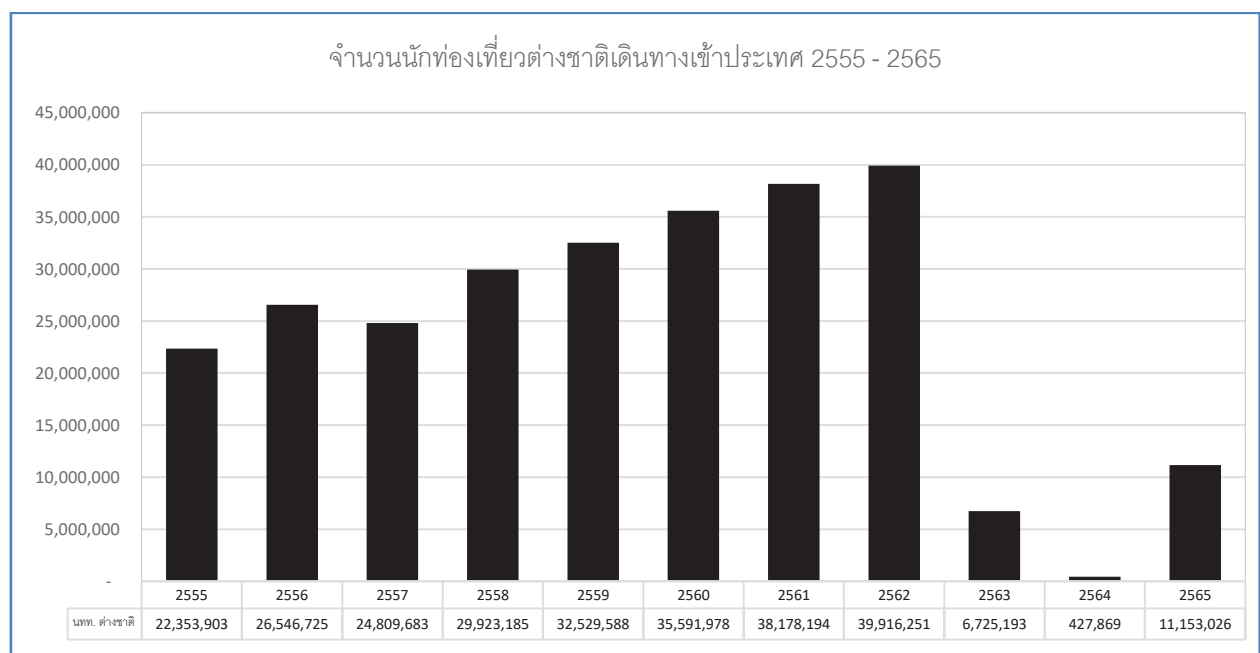
โดยที่การเดินทางระหว่างประเทศมีข้อจำกัด เช่น การห้ามผู้เดินทางจากบางประเทศ หรือพื้นที่เข้าประเทศ การกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเดินทางเข้าประเทศ เช่น ผู้เดินทางจะต้องได้รับวัคซีน รวมทั้งการกำหนดให้ผู้เดินทางกักตัวเป็นระยะเวลา 14 วันเมื่อเดินทางมาถึง ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงมีผลทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพื่อการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากไปทั่วโลก<sup>3</sup>

<sup>3</sup> สภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2565 และแนวโน้ม 2566: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

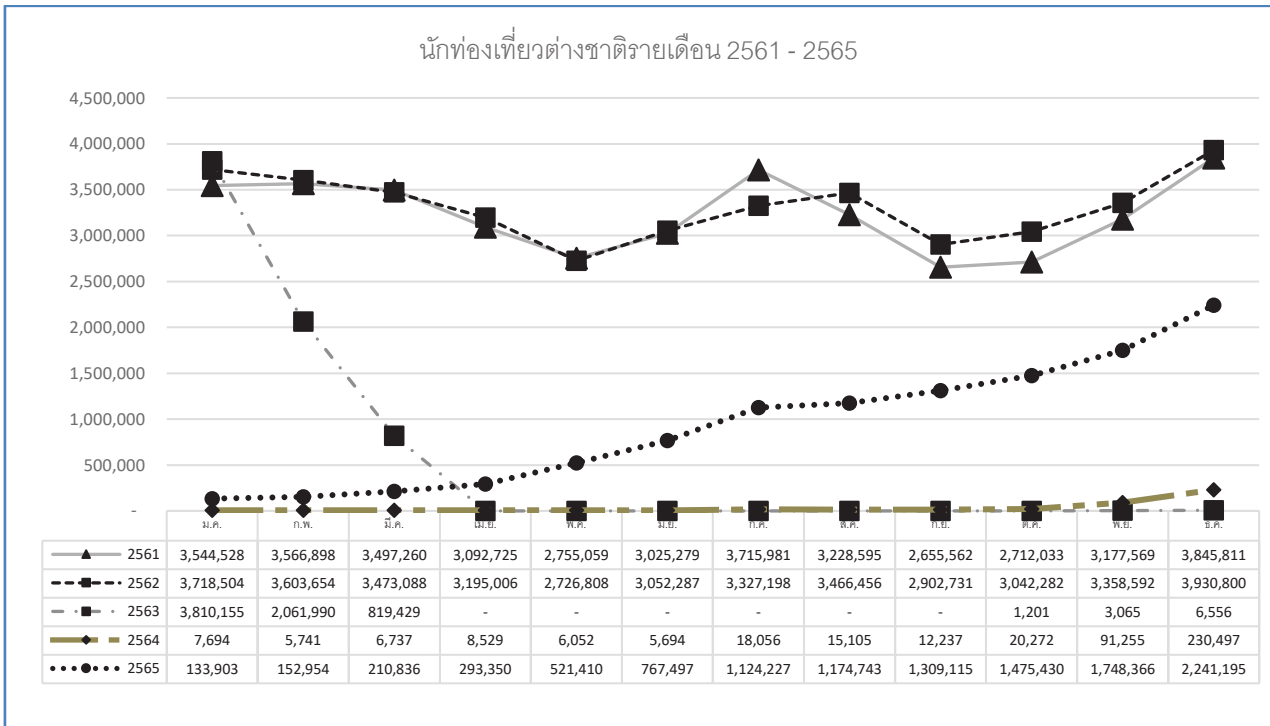
การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่ ร้อยละ 30.6 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศและการขยายตัวต่อเนื่องของการท่องเที่ยวในประเทศ รายรับรวมจากการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 0.425 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 213.9

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

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

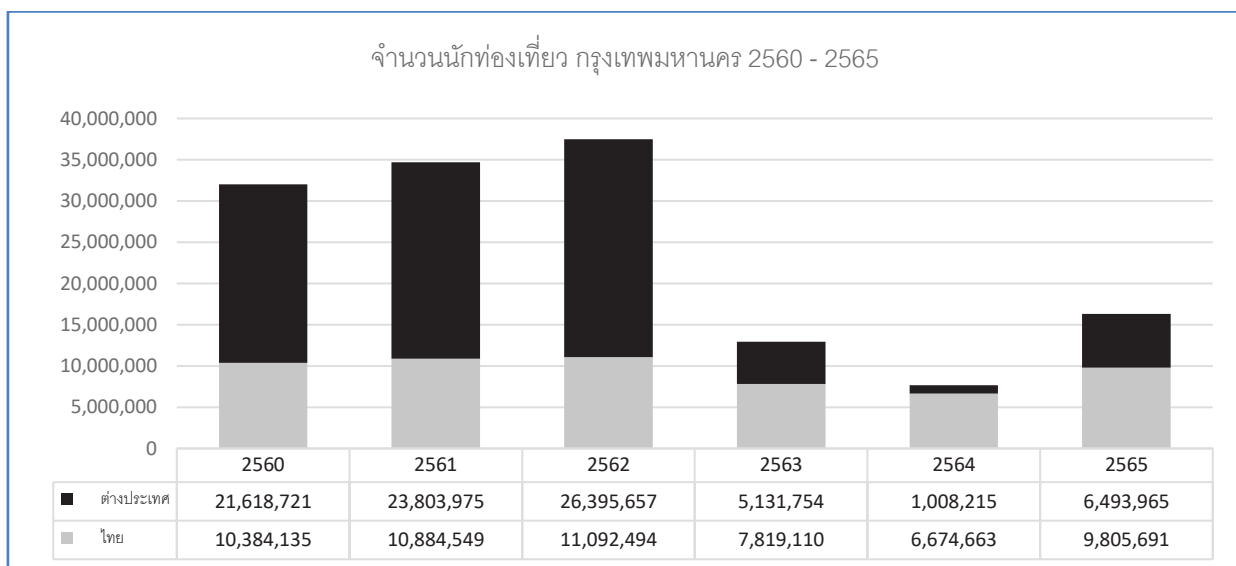


ผลจากการฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึงและครอบคลุมในทุกจังหวัด การดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐตามลำดับ จากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) ไปจนถึงการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบ กล่าวคือยกเลิกมาตรการ Test and Go ในเดือนกรกฎาคม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



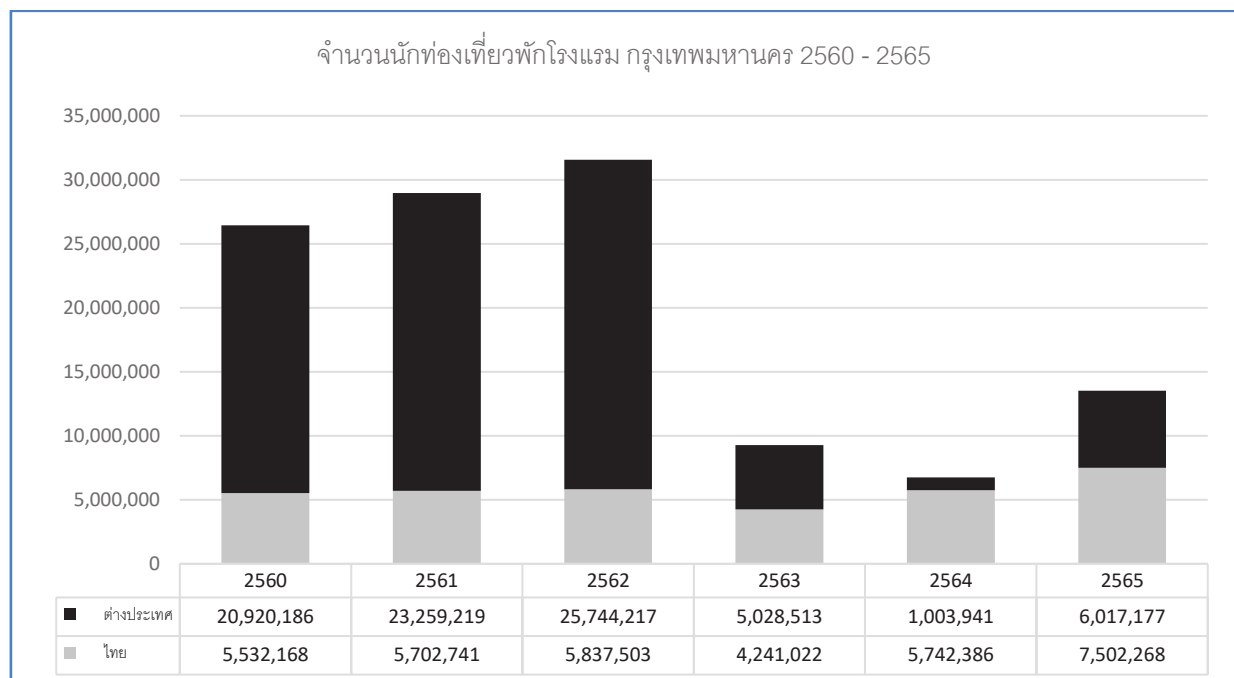
อย่างไรก็ตาม การที่ประเทศจีนเพิ่งเริ่มเปิดให้นักท่องเที่ยวชาวจีนสามารถเดินทางออกไปต่างประเทศได้ เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 นั้น การฟื้นตัวของตลาดการท่องเที่ยวของไทย น่าที่จะเห็นได้ชัดเจน ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 เนื่องจากนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นตลาดหลักที่จะมีผลกระทบโดยตรงกับการท่องเที่ยวของไทย

### ตลาดการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร



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

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

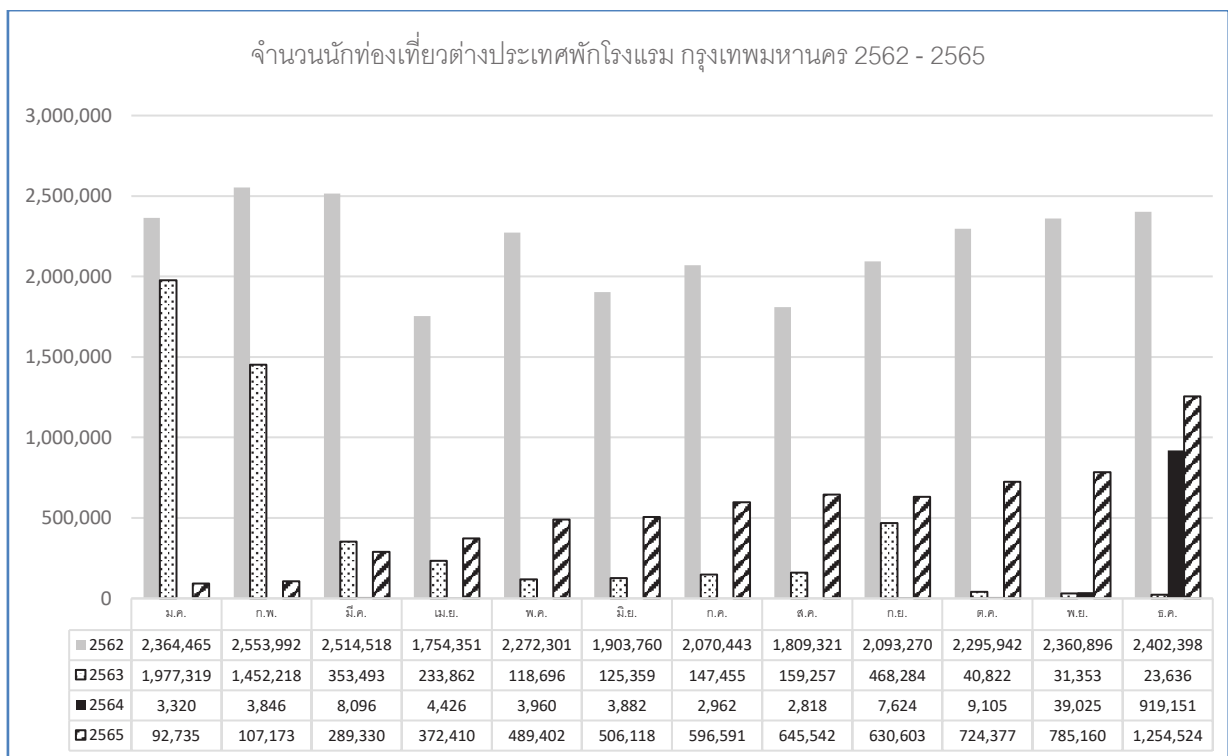
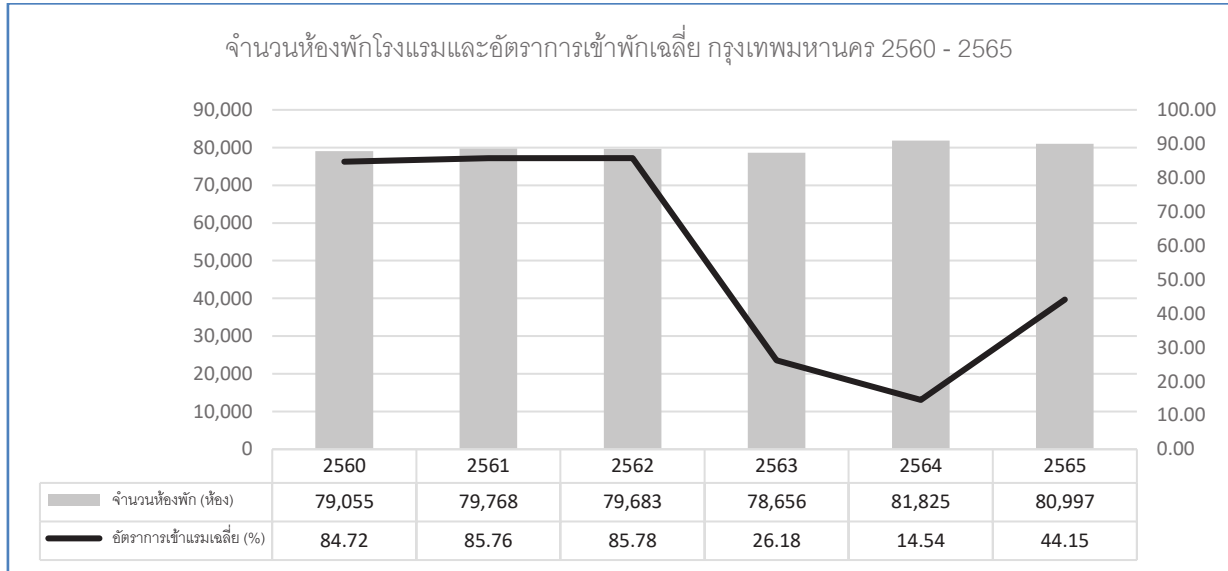


ในส่วนของนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานคร ก็เป็นไปในทิศทางเดียวกันที่น่าสังเกตคือจำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยในปี 2563 ลดลงจากช่วงก่อนเกิดโรคระบาดเฉลี่ยประมาณ 1.2 – 1.6 ล้านคน แต่ในปี 2565 จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นถึง 7.5 ล้านคน มากกว่าปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนโควิด ถึงประมาณ 1.7 ล้านคน แสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของการท่องเที่ยวภายในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นมาก จากข้อจำกัดในการเดินทางท่องเที่ยวไปยังต่างประเทศของคนไทย

จำนวนห้องพักโรงแรมโดยรวมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนรวมประมาณ 8 หมื่นห้อง ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงตลอด 6 ปีที่ผ่านมา

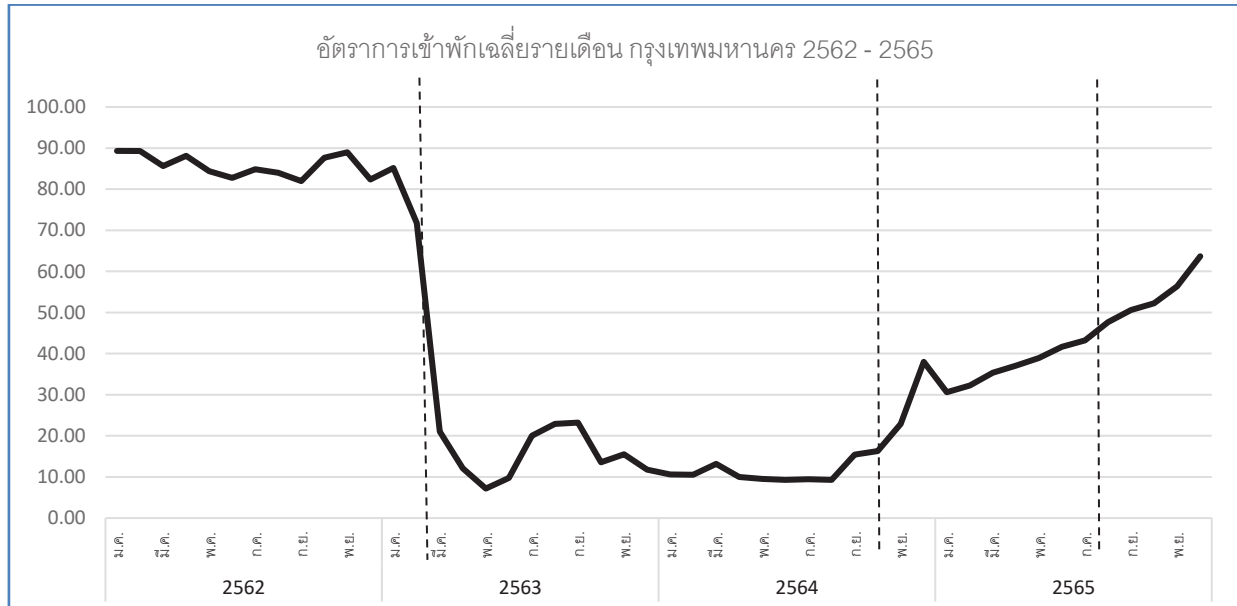


ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ลดลงต่ำสุดเหลือเพียงร้อยละ 14.54 ในปี 2564 ก็ปรับตัวดีขึ้นเป็นร้อยละ 44.15 ในปี 2565



แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติพักโรงแรมในปี 2565 รายเดือนมีการปรับตัวในทางที่ดีขึ้นตามลำดับ แต่ก็ยังคงห่างจากช่วงก่อนเกิดโรคระบาด

การปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตรการเข้าพักเฉลี่ยรายเดือนปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ จากจุดต่ำสุดร้อยละ 7.18 ในเดือนพฤษภาคม 2563 เป็นร้อยละ 63.70 ในเดือนธันวาคม 2565



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

ทั้งนี้ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า ในปี 2566 จะมีรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศรวม 1.31 ล้านล้านบาท และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 28 ล้านคน

ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์<sup>4</sup> ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ซีบีอาร์อีได้เปิดเผยว่าอัตรการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากระยะเวลาเดียวกันในปี 2564 อยู่ที่ระดับร้อยละ 74.9 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นทั้งการอยู่อาศัยในระยะสั้นและระยะยาว อุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติและต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

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

จำนวนอุปทานทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้น 625 หน่วย อันเนื่องมาจากการที่มี เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรดเอ สร้างเสร็จสมบูรณ์ 2 แห่ง ได้แก่ แอสคอต เอ็มบาสซี สาทร และไอ้ควูด สตูดิโอ สุขุมวิท ซึ่งทำให้อุปทานทั้งหมดมีจำนวน 19,771 หน่วยในไตรมาสนี้

สำหรับพื้นที่สุขุมวิท มีจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่คิดเป็น ร้อยละ 66.7 ของอุปทานในเมืองและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญคิดเป็น ร้อยละ 75.2

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

สำหรับลักษณะของห้องได้รับความนิยมในไตรมาสนี้ คือห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอนคิดเป็นร้อยละ 44 ของจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีการเช่าผ่านทางซีอาร์อี ตามด้วยห้องแบบสองห้องนอนซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 30

### 3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้เช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในสวนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก เมื่อสภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น
- 3) ทรัพย์สินในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีการปิดให้บริการห้องพักบางส่วน เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 มีสภาพเช่นเดียวกับทรัพย์สินในสวนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 4) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 1 ชั้นล่างปิดดำเนินการ เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยกเว้นส่วนของวิลล่า ซูเปอร์ มาร์เก็ต
- 5) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ

### 3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

จากผลการสรรหาผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 โดยกำหนดยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 นั้น ปรากฏว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม

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

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

\*หมายเหตุ ในระหว่างที่จัดทำหนังสือฉบับนี้ บริษัทจัดการได้จัดส่งสัญญาเพื่อลงนามแก่ผู้เช่าแล้ว ซึ่งในขณะนี้อยู่ระหว่างรอผู้เช่าลงนามตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันข้างต้นและนำส่งกลับมาเพื่อดำเนินการต่อไป

## การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

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

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

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

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup>ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

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

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

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565

#### 4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

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

#### 4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1,851.15	0.217
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	178.85	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	474.16	0.056
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	309.54	0.036
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	74.20	0.009
ค่าสอบบัญชี	474.34	0.056
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -รายปี	94.98	0.011
ค่าประเมินทรัพย์สิน	220.71	0.026
ค่าเบี้ยประกันภัย	334.58	0.039
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.056
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	790.57	0.093

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	25.73	0.003
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	180.20	0.021
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.61	0.000
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>5,490.62</b>	<b>0.644</b>

หมายเหตุ \* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน  
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์  
และไม่รวมผลขาดทุน ด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ

#### การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

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

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

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



## การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6: รับทราบแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อพิจารณาอนุมัติ)

### 6.1 สรุปเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ และลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ในขั้นต้น บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเพื่อความเข้าใจเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) หรือรีท มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ที่มีทรัสต์ (Trustee) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์คือ ผู้ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยสัญญา ก่อตั้งกองทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ กล่าวคือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในขณะที่ใบทรัสต์ถือเป็นหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2535 (พ.ร.บ. หลักทรัพย์)

### หลักเกณฑ์ที่สำคัญของรีท

การก่อตั้ง	สัญญา ก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.
ชื่อ	ต้องสะท้อนลักษณะสำคัญและนโยบายการลงทุน
ขนาด	ทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
การซื้อขายหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ชนิดของหน่วยทรัสต์ (tranche)	แบ่งหน่วยทรัสต์เป็นหลายชนิดได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
ทรัพย์สินที่จะลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า แต่ต้องไม่เป็นธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือกฎหมาย</li> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศได้</li> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทั้งหมดที่เสนอขายรวมเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ส่วนที่เหลือลงทุนในทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล เงินฝากธนาคาร เป็นต้น</li> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green Field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม</li> </ul>
รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนทางตรง - ลงทุนตรงในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● ลงทุนทางอ้อม - ลงทุนผ่านบริษัทที่ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมด</li> </ul>
การจัดหาผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ประกอบธุรกิจอื่น เช่น โรงแรม โรงพยาบาล</li> <li>● ผู้เช่าต้องไม่นำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</li> <li>● กรณีให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น ค่าเช่าส่วนที่ขึ้นกับผลประโยชน์ของผู้เช่าต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่</li> </ul>
การกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม กรณีมี Investment Grade Rating กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวม</li> <li>● เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>● นำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันได้</li> <li>● การก่อภาระผูกพันกรณีอื่นต้องเป็นเรื่องปกติในทางการค้า หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</li> </ul>
ผู้บริหารจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)
การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เสนอขายผ่านบริษัทจัดจำหน่าย (Underwriter)</li> <li>● ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 250 ราย</li> <li>● กระจายให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยตามเกณฑ์การรับทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี))</li> </ul>

ข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์ ของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน	ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)
---	---

เปรียบเทียบโครงสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมใน ตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกัน ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
จำนวนผู้ถือหน่วย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย
การเข้าจดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมาย จากทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัสต์สิน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการ ลงทุน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกอง ทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการ ตามที่ได้รับมอบหมายได้
ผู้เก็บรักษาทรัสต์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
นายทะเบียน	บริษัทจัดการ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ	ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
ภาษี	- กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำชี้แจงของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560	- กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
	- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีภาวะภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตามประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหน่วย	
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

## 6.2 ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ คือ การโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ โดยเมื่อกองทุนรวมได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ก็จะมีการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี เพื่อเฉลี่ยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนต่อไป ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นผลให้กองทรัสต์รับไปซึ่งทรัพย์สินตลอดจนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของกองทุนรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วย

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

อนึ่ง การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

### 6.3 ขั้นตอนการดำเนินการของบริษัทจัดการ

การดำเนินการของบริษัทจัดการในการพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวม เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน มีขั้นตอนดังนี้

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

ซึ่ง บริษัทจัดการได้พิจารณาใน 2 ประเด็นคือ

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่นั้น บริษัทจัดการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.1 โอกาสทางธุรกิจในปัจจุบันและในอนาคต

1.2 ผลตอบแทนทางการเงินแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

## 2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพต่อผู้ถือหน่วยลงทุนบางรายการเช่นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ (นอกเหนือจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี) เป็นรายการที่อยู่นอกเหนือจากที่ระบุในหนังสือชี้ชวนแต่มีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการก่อนที่จะสามารถนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนได้

บริษัทจัดการจึงใคร่ขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพต่อผู้ถือหน่วยลงทุนบางรายการเช่นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินงาน

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพต่อผู้ถือหน่วยลงทุนบางรายการเช่นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถนำเสนอความเหมาะสมของการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในโอกาสต่อไปได้

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงคะแนน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์แต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ทั้งนี้ ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดย

ส่งหนังสือมอบฉันทะ ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ ภายในวันพุธที่ 26 เมษายน 2566 โดยบริษัทจัดการได้แนบซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มา ณ ที่นี้ ดังปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรீมहा)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPF) ประจำปี 2565  
วันพุธที่ 27 เมษายน 2565  
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11  
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

---

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุน  
รวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ /  
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

ผู้เชี่ยวชาญ

1. นายธิตติ กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด จำนวน 1 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย

ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.40 น.

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 10 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 236,395 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 17 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 48,732,117 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 27 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 48,968,512 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.4407 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้ทั้งหมดของกองทุนรวม ครบเป็นองค์ประชุมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุม ตัวแทนจากธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และตัวแทนจากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุน ที่ให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีชานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงกรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุมเริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท ตรินิตี้ แอท สีส้ม จำกัด บริษัท สีส้มออลส์ จำกัด และ บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 และตามที่คุณถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามการลงมติที่บริษัทจัดการได้รับจนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2563 นั้น

กองทุนรวมและผู้เข้าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นวงจรงดงกล่าว

ต่อมา บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 031/2564 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นวงจรงดงของกองทุนรวมอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นวงจรงดงส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าผู้ถือหุ้นวงจรงดงมีมติอนุมัติหรือขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า 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 บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาเช่าเหมาแก่บริษัท สีสลมออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากนี้ เนื่องจากในปัจจุบันสถานการณ์และการเปิดตลาดท่องเที่ยวเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ดังนั้น ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ตั้งแต่เดือนกรกฎาคมเป็นต้นไป กองทุนฯ จะเริ่มกระบวนการในการเปิดสรรหาผู้เช่ารายใหม่ โดยมีกรอบแนวทางในการดำเนินการเปิดสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ที่จะเข้ามาสามารถลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน และมีสัญญาเช่าที่มีระยะเวลายาวพอที่จะรับมือความผันผวนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ รายละเอียดจะกล่าวต่อไปในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 2 :      รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวงจรงดงของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)**

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวงจรงดงของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวงจรงดงของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควร

เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอแก้ไขหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอแก้ไข ประธานฯ จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ และขอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	53,184,591	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 7 ราย คิดเป็นจำนวน 4,216,079 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 53,184,591 หน่วย

### วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

#### 3.1 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท ตรีนิดี แอท สीलล์ จำกัด บริษัท สीलล์ออลส์ จำกัด และ บริษัท ตรีนิดี แอสเซท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 และตามที่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามการลงมติที่บริษัทจัดการได้รับจนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2563 นั้น กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว

ต่อมา บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 031/2564 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เพื่อขอมติจาก ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอนุมติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่ง หนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติ อนุมัติหรือขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565) โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (โควิด-19) ในปีที่ผ่านมาทำให้ไม่มีความ แน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อให้มีให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จาก ค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาเช่าเหมา แก่บริษัท สีสลมออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ออกไปเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

### 3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

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

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 ที่ลดลงร้อยละ 6.2 ใน โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 อย่างไรก็ดี ข้อมูลแนวโน้มดังกล่าวนี้เป็นการคาดการณ์ก่อนที่จะเกิดการระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา (โควิด-19) ดังนั้น ในปี 2565 ที่กำลังเกิดการระบาดแนวโน้มการปรับตัวของเศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 ทั้งนี้ คาดว่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

#### ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร<sup>2</sup>

จากการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564 โดย ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี พบว่า สถานการณ์ของโครงการพื้นที่ค้าปลีก

<sup>1</sup> ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 สนง.สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 21 ก.พ. 2565 [www.nesdc.go.th](http://www.nesdc.go.th)

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

ต่างๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 อยู่ในทิศทางที่เป็นบวกมาตลอดในช่วงไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องมาถึงช่วงกลางเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2564 แม้ว่าจะยังไม่กลับสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้าที่จะมีมาตรการเฝ้าระวังการระบาดของไวรัสโคโรนา-19 แต่ก็ยังคงมีผู้เช่าหรือร้านค้าจำนวนไม่น้อยที่แบกรับค่าใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 อีกต่อไปไม่ไหวและทยอยปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่เช่า ซึ่งมีทั้งผู้เช่าที่ขายสินค้าแพคเกจซึ่งสามารถขายออนไลน์ได้ และร้านอาหารรายย่อยที่มีสาขาไม่มาก ส่วนผู้เช่าที่เป็นแบรนด์เนม หรือเป็นผู้เช่าที่มีสาขาจำนวนมากยังคงเดินหน้าขยายสาขาต่อเนื่อง

การปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนภายในโครงการรวมไปถึงการตกแต่งพื้นที่ภายในโครงการใหม่มีให้เห็นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งหายไปตามสถานการณ์โควิด-19 เพราะผู้เช่าที่เป็นร้านค้าต่างๆ ประสบปัญหาจากการขาดรายได้ แม้ว่าเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกบางโครงการยินยอมลดค่าเช่าลงร้อยละ 30 – 60 ก็ตาม แต่ก็ยังคงมีผู้เช่าบางรายที่ขอคืนพื้นที่เช่า

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 41,420 ตารางเมตร ดังนั้น ตลอดทั้งปี พ.ศ. 2564 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 94,700 ตารางเมตรเท่านั้น แม้ว่าจะน้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังมากกว่าปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 21 แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าผู้ประกอบการมีความมั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่เป็นคอมมูนิตี้ออลล์ที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกซึ่งมีกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนว่าเป็นคนในพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่ได้เน้นที่กลุ่มคนทำงานในเมืองหรือนักท่องเที่ยวต่างชาติ

คอมมูนิตี้ออลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะประสบปัญหาในเรื่องของผู้เช่าที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้ต่อเนื่องมาถึงปี พ.ศ. 2564 โครงการที่ตั้งอยู่ภายใต้สัญญาเช่าก็อาจจะเลือกที่จะไม่ต่อสัญญาเช่าออกไปเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า โดยเฉพาะคอมมูนิตี้ออลล์ที่ไม่ไกลจากศูนย์การค้า หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่กว่า ศูนย์การค้าที่เปิดบริการใหม่ไม่ว่าในจังหวัดใดก็ตาม รวมไปถึงที่มีการปรับปรุงพื้นที่ใหม่มีการปรับรูปแบบพื้นที่เช่าใหม่หมด ไม่แยกพื้นที่ที่เป็นผู้เช่า และส่วนของห้างสรรพสินค้าออกจากกันอีกแล้ว คนที่เข้าไปใช้บริการอาจจะแยกไม่ออกเลยว่าเดินอยู่ในส่วนใดของศูนย์การค้า และเพิ่มสัดส่วนของร้านอาหารมากขึ้นแบบชัดเจนมีการจัดโซนของผู้เช่ารูปแบบต่างๆ ที่ชัดเจนมากขึ้น

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าแบบชัดเจน อาจจะมีบางปีที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เปิดให้บริการในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องหรือเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร และโครงการค้าปลีกที่จะเปิดใหม่ในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะอยู่ในแนวเส้นทางของถนนกาญจนาภิเษก หรือถนนวง

แหวนรอบนอก และราชพฤกษ์ ซึ่งโครงการที่พื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในพื้นที่ตามแนวเส้นทางดังกล่าวในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา รวมไปถึงในอนาคตด้วยจะมีต้นทุนการดำเนินงานใหญ่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สเปเชียลตี้ สโตร์ และ คอมมูนิตีมอลล์

อัตราการเช่าในบางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กหรือโครงการที่มีพื้นที่เช่าไม่มาก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตมีพื้นที่ว่างมากขึ้น เพราะมีผู้เช่าหลายรายขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว ซึ่งมีผลต่อเนื่องให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แม้ว่าในภาพรวมแล้วอัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ จะยังอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูง แต่ก็ลดลงมาประมาณร้อยละ 5 – 10 จากก่อนหน้านี้ ขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบโครงการ

ร้านค้าหรือแบรนด์สินค้าบางแบรนด์ที่เป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่หรือเพิ่งเข้ามาในประเทศไทยยังคงเดินหน้าขยายสาขาต่อเนื่อง สวนทางกับผู้เช่ารายเล็ก รายกลางที่แบกรับค่าใช้จ่ายในภาวะที่รายได้ลดลงต่อไปไม่ไหว พื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงมีให้เห็นมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ แม้ว่าช่วงปลายปีจะเป็นช่วงเทศกาลเฉลิมฉลองแต่ด้วยสถานการณ์โควิด-19 จึงมีผลให้บรรยากาศไม่คึกคักเท่าที่ควร แต่ก็มีกาใช้จ่ายบ้างทั้งจากการกระตุ้นของรัฐบาล และคนที่ต้องการผ่อนคลายจากเรื่องโควิด-19

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตีมอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหลายรายพยายามคงค่าเช่าเทียบเท่ากับก่อนหน้านี้ อาจจะมีการลดค่าเช่าลงมาบ้างแต่เป็นการลดเพียงชั่วคราวหรือกำหนดระยะเวลาการลดค่าเช่าไว้เพียงระยะเวลาหนึ่ง

กาให้บริการของร้านอาหารในโครงการพื้นที่ค้าปลีกค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 – 4 แม้ว่าจะยังมีข้อจำกัดของการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing แต่ก็มีรายได้เพิ่มขึ้นแบบชัดเจนเมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสที่ 2 แต่คงยังไม่สามารถเทียบได้กับช่วงก่อนการเกิดวิกฤตโควิด-19 ที่ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการเปลี่ยนการเรียกเก็บค่าเช่ามาเป็นรูปแบบที่อ้างอิงจากยอดขายทั้งในช่วงโควิด-19 และในระยะยาว

### สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต

1. โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติในปี พ.ศ. 2564 และต้องจับตามองต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2565
2. ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเว้นระยะห่างทางสังคม



3. โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
4. ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา
5. ค่าเช่าและอัตราค่าเช่าลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19
6. การตกแต่งภายในโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ หรือการปรับปรุงบางโซนภายในโครงการยังคงมีต่อเนื่อง
7. จำนวนโครงการคอมมูนิตี้อสังหาริมทรัพย์ที่จะเปิดให้บริการในอนาคตยังมากกว่าโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ
8. ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์ลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก
9. พื้นที่ที่เป็นร้านอาหารในโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ มีมากขึ้น

### ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย<sup>3</sup> พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2564 จำนวนทั้งสิ้น 427,869 ลดลงจาก 6,692,000 คน ในปีก่อนหน้า ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศโดยตรง โดยที่การเดินทางระหว่างประเทศมีข้อจำกัด เช่น การห้ามผู้เดินทางจากบางประเทศ หรือบางพื้นที่เข้าประเทศ การกำหนดคุณสมบัติของผู้เดินทางเข้า เช่นการได้รับวัคซีน รวมทั้งการกำหนดการกักตัว 14 วันเมื่อเดินทางมาถึง ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพื่อการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากทั่วโลก การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ ความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึงและครอบคลุมในทุกจังหวัด และการดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยว จากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นฟูภาคการท่องเที่ยว การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรม มีจำนวนลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศ และจำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยมีอัตราค่อนข้างคงที่มาตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2561 คิดเป็นจำนวน 5,000,000 คน ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์<sup>4</sup> ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัท ซีปาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีปาร์อี”) ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากระยะเวลาเดียวกันในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวัน ประกอบการที่มีการลดค่าเช่าเพื่อรักษาฐานลูกค้า ทั้งนี้ ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่ขับเคลื่อนตลาดการพำนักระยะยาวลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า ซีปาร์อีคาดว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเติบโตอย่างจำกัด โดยน่าจะเห็นการฟื้นตัวราวกลางปี 2565 เป็นต้นไป

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

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



### 3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในครั้งนี้นี้ บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้เช่าเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

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

### 3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรค โควิด-19 ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น ตามที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่ขยายเวลาออกไปจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2566 บริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงกลางปี 2565 นี้ โดยจะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อจูงใจให้ผู้เช่าสามารถที่จะลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินและมีความยืดหยุ่นตอบรับกับสถานการณ์ในปัจจุบันได้

จากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณศิริวรรณ ไกรสุรพงษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับแนวทางการจัดการทรัพย์สินในอนาคตว่า ธุรกิจที่เป็นประเภทพื้นที่ค้าปลีก (Retail) จะมีความยืดหยุ่นในการบริหารมากกว่า เนื่องจากหากเป็นธุรกิจประเภทโรงแรม จะต้องมีการเช่าเหมาและไม่สามารถเปลี่ยนผู้บริหารโรงแรมได้หากผู้เช่าเหมาไม่อนุญาต อย่างไรก็ตาม ผลกระทบที่มีต่อธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์นั้นคาดว่าจะได้รับผลกระทบเป็นระยะเวลา 2-3 ปี ส่วนธุรกิจค้าปลีก (Retail) ได้มีการหารือกับผู้เช่าเพื่อให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือที่ปรึกษา เพราะในอนาคตจะเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการขายออนไลน์เป็นอย่างมาก โดยอาจจะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้จะต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมและมีผู้เชี่ยวชาญเพื่อความเห็นประกอบ เพื่อประโยชน์ในการทำสัญญากับผู้เช่าที่สรรหาใหม่ หากต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน จะต้องนำมาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา สำหรับแนวทางการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สิน จะมีการทำสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งจะเสนอให้ผู้เช่าที่จะสรรหาใหม่เป็นผู้ลงทุนปรับปรุงในส่วนของการเสนอแนะให้มีวิธีในการวัดและเปรียบเทียบ (Benchmark) ของธุรกิจในตลาดกรุงเทพฯ ชั้นในหรือแนวทางของ

ธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกันในการจัดการดูแลทรัพย์สินนั้น บริษัทจัดการจะนำไปพิจารณาเพื่อดำเนินการหาผู้ประกอบธุรกิจของพื้นที่ค้าปลีกหรือโครงการที่มีการใช้พื้นที่ในลักษณะเดียวกันเพื่อเปรียบเทียบ

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณเอกชัย โจนรัตน์ไพฑูริย์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย เกี่ยวกับแผนการประมูลทรัพย์สินว่า การเปิดประมูลที่ผ่านมาจะแยกทรัพย์สินออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โรงแรมกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และพื้นที่ค้าปลีก ผู้สนใจประมูลสามารถยื่นเฉพาะส่วนที่สนใจหรือยื่นได้ทั้งสองส่วน โดยส่วนมากจะเป็นการประมูลแบบยื่นสองส่วน ซึ่งในขนาดรูปแบบการประมูลก็ยังเป็นเช่นเดิม แต่ปรับเปลี่ยนระยะเวลาสรรหาผู้เช่าใหม่ โดยในเดือนกรกฎาคมจะมีการออกเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียด (Term of Reference) และเปิดให้ยื่นประมูลในเดือนกันยายนและตุลาคม แล้วจึงนำมาให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยพิจารณาในเดือนธันวาคม เพื่อให้ตรงกับระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาของผู้เช่าเก่าที่ได้ทำการขยายระยะเวลาออกไป สำหรับวิธีการตรวจสอบ (Due Diligence) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่สามารถเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่จะทำการเช่า นั้น มีการติดต่อกับผู้เช่าปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ มีการให้เข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินเมื่อจะต้องลดค่าเช่า โดยผู้เช่าปัจจุบันพร้อมจะย้ายออก แต่ในการประมูลรอบที่ผ่านมาไม่มีผู้เช่าประมูล และเมื่อมีการออกเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียดจะมีการติดต่อกับผู้ประมูลที่มีความสามารถในเช่าสำหรับสาเหตุผู้เช่าเดิมไม่ส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมยังไม่สามารถรับคืนทรัพย์สินได้ เพราะต้องดำเนินการหาผู้บริหารของทรัพย์สินประเภทค้าปลีกและการหาผู้บริหารโรงแรม ซึ่งในการหาผู้บริหารโรงแรมจะต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) หากกองทุนรวมต้องการจะรับทรัพย์สินคืนและจัดการบริหารเอง กองทุนรวมจะต้องดำเนินการหาเงินกู้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีเงินสดในการนำมาบริหารและเกือบจะไม่มีกำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit) การขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไป 1 ปี เพื่อให้ได้เตรียมตัวในด้านอื่นจึงเหมาะสมมากกว่า

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

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

ประธานฯ รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด 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 และมี

มูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 5.8016 บาท กองทุนรวมมีรายได้รวม 13,284,167 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 13,276,923 บาท รายได้ดอกเบี้ย 7,244 บาท ไม่มีรายได้อื่น กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 16,798,144 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงสุทธิ 23,798,144 บาท

#### 4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

ราคาปิด	1.97	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	288,474,980	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	197	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	5.8016	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	849,554,827	บาท

##### 4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
24 ก.พ. - 30 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

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

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2561	21 มี.ค. 2562	29 มี.ค. 2562	0.1200
1 ม.ค. – 31 พ.ค. 2562	18 ก.ย. 2562	27 ก.ย. 2562	0.1150
1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2562	18 มี.ค. 2563	27 มี.ค. 2563	0.1080

#### 4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุด ทะเบียนพัก การโอน หน่วย	วันที่เฉลี่ย เงินคืนจาก การลดมูลค่า หน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียน ก่อนลดมูลค่าหน่วย ลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียน หลังลดมูลค่าหน่วย ลงทุน	
			เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จด ทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (บาท)	เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อ หน่วย (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
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - รายปี	94.57	0.011
ค่าประเมินทรัพย์สิน	203.30	0.023
ค่าเบี้ยประกันภัย	332.93	0.038

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.055
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	848.71	0.098
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	103.61	0.012
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	46.38	0.005
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>5,815.49</b>	<b>0.669</b>

หมายเหตุ \* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

\*\* ไม่รวมผลขาดทุน ด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับ และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

ในการนี้ ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า คุณสุภัทรา ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งไม่ได้เข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้ ได้ติดต่อมายังบริษัทจัดการให้พิจารณาปรับลดค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนรวมในระหว่างที่กองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งประธานฯ จะนำไปพิจารณาและเสนอต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัทจัดการต่อไป

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

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

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

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

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทูลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 10.35 น.



---

(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก บริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดย สภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อให้รายได้ค่าเช่าของกองทุนฯ ลดลง ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้อ 13 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงในงบแสดงฐานะการเงินในราคายุติธรรม รวมทั้งสิ้น 861 ล้านบาท (ราคาทุน 1,384.38 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 98.65 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง ไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการค้าราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่องบการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องใช้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

ข้าพเจ้ายังได้สอบถามความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรื่องอื่น

งบการเงินของกองทุนฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความถี่ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบต่อประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพที่ตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายประสิทธิ์พร เกษามา

นายประสิทธิ์พร เกษามา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2565 : 1,384,378,885 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2564 : 1,384,378,885 บาท)			
	5, 13	861,000,000	836,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	11,663,106	14,052,149
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		7,313	840,878
เงินค้ำประกัน		10,000	10,000
สินทรัพย์อื่น		67,150	50,304
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>872,747,569</b>	<b>850,953,331</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	1,264,956	1,389,311
หนี้สินอื่น		11,629	9,193
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,276,585</b>	<b>1,398,504</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>871,470,984</b>	<b>849,554,827</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ :</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1	1,388,106,760	1,388,106,760
ขาดทุนสะสม	7	(516,635,776)	(538,551,933)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>871,470,984</b>	<b>849,554,827</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>		<b>5.9512</b>	<b>5.8016</b>
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

หน่วย : บาท

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	2565			2564		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน							
1) ที่ดิน	2 งาน 94.60 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอริเนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตริณีตี้ สีลม	5,930.00 ตารางเมตร						
3) ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิต ระบบสาธารณูปโภค เฟอริเนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริณีตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตริณีตี้ คอมเพล็กซ์	675.89 ตารางเมตร	690,386,085	483,000,000	56.10	690,386,085	459,000,000	54.90
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและพื้นที่พาณิชยกรรม							
1) ที่ดิน	2 งาน 1.00 ตารางวา						
2) อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เฟอริเนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารตรีทิพย์ 2	5,286.81 ตารางเมตร						
3) สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค เฟอริเนเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริณีตี้มอลล์ 3 คอมเพล็กซ์	979.86 ตารางเมตร	693,992,800	378,000,000	43.90	693,992,800	377,000,000	45.10
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,384,378,885	861,000,000	100.00	1,384,378,885	836,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	9	2,400,000	13,276,923
รายได้ดอกเบี้ย		6,774	7,244
รวมรายได้		<u>2,406,774</u>	<u>13,284,167</u>
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8, 9	1,851,149	1,883,161
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	178,855	181,948
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8	474,159	462,184
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		474,340	817,800
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	9	309,540	360,903
ค่าบริหารส่วนกลาง	9	480,000	480,000
ผลขาดทุนจากการลดหนี้		-	24,266,815
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		1,722,574	1,629,500
รวมค่าใช้จ่าย		<u>5,490,617</u>	<u>30,082,311</u>
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ		<u>(3,083,843)</u>	<u>(16,798,144)</u>
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 13	25,000,000	(7,000,000)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		<u>25,000,000</u>	<u>(7,000,000)</u>
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>21,916,157</u>	<u>(23,798,144)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	2565	2564
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ	(3,083,843)	(16,798,144)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	25,000,000	(7,000,000)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	21,916,157	(23,798,144)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	21,916,157	(23,798,144)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	849,554,827	873,352,971
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	871,470,984	849,554,827
		หน่วย : หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
(71,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.84 บาท)		
(75,434,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.14 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	146,434,000	146,434,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	146,434,000	146,434,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	21,916,157	(23,798,144)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน - ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(1,348,569)
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	14,738,461
การลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	833,565	857,434
การลดลงในเงินค้ำประกัน	-	35,578
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(16,846)	(9,969)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(124,355)	535,862
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,436	2,565
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(25,000,000)	7,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,389,043)	(1,986,782)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(2,389,043)	(1,986,782)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	14,052,149	16,038,931
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	11,663,106	14,052,149

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

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

กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีนางวิภา เติตบุญญชาติ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 32.03

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมบางส่วน สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกองทุนในภาพรวม ผู้บริหารของกองทุนฯ ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินของกองทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้บริหารของกองทุนฯ ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง

ผลกระทบต่อทางธุรกิจภายใต้สถานการณ์ดังกล่าวทำให้ในเดือนสิงหาคม 2564 กองทุนฯ ได้ผ่อนผันการจ่ายและยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2565 จากเดิมเดือนละ 3.50 ล้านบาท เป็นเดือนละ 0.20 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขสัญญาเช่า ซึ่งจะส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าลดลง 1.55 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งผลกระทบต่อทั้งหมดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงรายการเป็นขาดทุนจากการลดหนี้จำนวน 24.27 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทุนฯ จัดทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาการเช่าออกไป โดยมีระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท ทั้งนี้ผลกระทบต่อเงินในเชิงลบในระยะสั้นอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 อาจส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญา หรือผิดเงื่อนไขสัญญาเช่าหรือการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่าใหม่ ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไปด้วย ซึ่งผู้บริหารของกองทุนฯ ได้ให้ความใส่ใจเป็นพิเศษกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 และผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่า และกำลังประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

- 1.3 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 บริษัทจัดการเปิดดำเนินการสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนฯ เนื่องจากสัญญาเช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2566 โดยมีกำหนดการยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 แต่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้ บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในแนวทางดำเนินการทางเลือกอื่นนอกเหนือจากการสรรหาผู้เช่าเหมา เช่น การจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) โดยตรงและปรับเปลี่ยนแนวทางการบริหารจากการเช่าเหมาเป็นการบริหารตรง รวมทั้งการติดต่อสื่อสารและทำความเข้าใจกับนักลงทุนโดยตรง โดยไม่เปิดประมูลใหม่อีกครั้ง หรือแนวทางอื่นๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะให้กองทุนฯ สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ ตามแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป
2. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน
  - 2.1 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน
  - 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกที่ตามราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี
  - 2.3 งบการเงินสำหรับปีบัญชีภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินสำหรับปีบัญชีภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้
  - 2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี  
ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ
3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่  
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้
  - 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน  
มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 ไม่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

ทั้งนี้ กองทุนฯ ได้มีการถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นชั่วคราวตามการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผย ข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน สำหรับรายการที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ซึ่งรวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญา หรือความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงไปใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นแทน การนำข้อยกเว้นชั่วคราว ดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชี ดังกล่าว

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุ สัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับ”
- ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ
- รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

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

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่เข้ามาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับรับรู้เมื่อกองทุนฯ มีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทุนฯ รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับประมาณการโดยใช้วิธีการอย่างง่ายตั้งสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

4.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเกิดขึ้นเป็นประจำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

#### 4.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

#### 4.8 การจัดประเภทและวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนฯ ต้องรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

#### 4.9 ภาษีเงินได้

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

#### 5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าห้องชุด สรุปได้ดังนี้

##### 5.1 ในปี 2554 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 689.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
  - ที่ดิน 2 งาน 94.60 ตารางวา
  - อาคารที่มีเนื้อที่เช่าสอย 5,930.00 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของอาคารโกลด์ ตริไนตี้ สีลม ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 2 ยูนิตที่มีเนื้อที่รวม 675.89 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ของตริไนตี้มอลล์ 1 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

5.2 ในปี 2556 กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 694 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระคือบริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 7 ธันวาคม 2565 และวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (หมายเหตุ 13)

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	2565	2564
โรงแรม โกลด์ ตริไนตี้	388,000,000	364,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริไนตี้ คอมเพล็กซ์ และอาคารโกลด์ ตริไนตี้ สีลม)	95,000,000	95,000,000
โกลด์ สตูดิโอ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	256,000,000	252,000,000
พื้นที่พาณิชยกรรม (อาคารตริไนตี้ 2, Villa Market และ อาคารตริไนตี้ 3)	122,000,000	125,000,000
รวม	861,000,000	836,000,000

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่เป็นใหม่ สรุปได้ ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่เป็นใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	800 - 1,100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อห้องต่อคืน (บาท)	1,000 - 2,200	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	40,000 - 45,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10, 11	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	8	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)*	0 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

\* อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารกองทุนฯ และผู้ประเมินอิสระเห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเหมาะสมแล้ว เนื่องจากสมมติฐานดังกล่าวอ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่จริงในปัจจุบันรวมกับการพัฒนาพื้นที่ของกองทุนฯ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนฯ ได้บันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 25 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 7 ล้านบาท)

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	2565		2564	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)
<u>เงินฝากกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	11,663,106	0.15	14,052,149	0.05
รวม	<u>11,663,106</u>		<u>14,052,149</u>	

7. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	(538,551,933)	(514,753,789)
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ	(3,083,843)	(16,798,144)
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	25,000,000	(7,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>(516,635,776)</u>	<u>(538,551,933)</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

8. ค่าใช้จ่าย

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

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

9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือ  
 กรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด		บริษัทจัดการกองทุน	
บริษัท สีลมออลส์ จำกัด		ผู้เช่าที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	
นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์		มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่	
รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,851,149	1,883,161	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 8)
บริษัท สีลมออลส์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	2,400,000	13,276,923	ตามที่ระบุในสัญญา
นิติบุคคลอาคารชุดตริไนตี้ คอมเพล็กซ์			
ค่าบริการส่วนกลาง	480,000	480,000	ตามที่ระบุในสัญญา



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2565	2564
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนพรินซิเพิลจำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	163,970	314,702

10. ภาวะผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ภายในหนึ่งปี จำนวน 0.80 ล้านบาท

11. ภาวะผูกพัน

กองทุนฯ มีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน

12. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

13. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

● มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เช่น

สินทรัพย์ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เป็นต้น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

- กองทุนฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทุนฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

- ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนฯ จะพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ตามการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม
- มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค่าเช่าค้ำรับตามสัญญาดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	836,000,000	836,000,000
รวม	-	-	836,000,000	836,000,000

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

● ระดับ 3

ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	836,000,000	843,000,000
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	25,000,000	(7,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	861,000,000	836,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินได้กำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่พาณิชยกรรมกำหนดอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) อยู่ที่อัตราร้อยละ 8 ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าตามราคาตลาด (Market capitalization) ของทรัพย์สินในธุรกิจประเภทเดียวกัน และกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง
- สิทธิการเช่าห้องชุดกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดอยู่ที่อัตราร้อยละ 11 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วยประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นต้น โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2565	2564
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(62,000,000)	(62,000,000)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	68,000,000	65,000,000
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(45,000,000)	(44,000,000)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 1	58,000,000	56,000,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

- ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

- ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ  
กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน สัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า  
อย่างไรก็ดี กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของลูกหนี้ เนื่องจากมีลูกหนี้หลักเพียงรายเดียว โดยผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระเงินของลูกหนี้ดังกล่าว
- ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน  
กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
- ความเสี่ยงด้านตลาด  
กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ และการจัดหาลูกค้าเพื่อให้เข้ามาเช่า รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกัน ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน
- การบริหารความเสี่ยง  
กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า ผลประกอบการธุรกิจ โรงแรม การแข่งขัน และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เป็นต้น

14. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

กองทุนฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีของงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใหม่ เพื่อให้เปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีปัจจุบันได้ การจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหรือสินทรัพย์สุทธิตามที่ได้เคยรายงานไว้

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นของ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้

วันศุกร์ที่ 28 เมษายน 2566 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

- ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันศุกร์ที่ 28 เมษายน 2566

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้น

กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือผิดพลาดข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท โดยบริษัทจัดการได้แนบซองจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหุ้นมาพร้อมกันนี้

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

Hereby appoint

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 59

ปี

อยู่บ้านเลขที่ 99/399

ถนน \_\_\_\_\_

Mr. Suttipan Kreemaha age 59 years, residing at

Street

ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

นาเกลือ

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_

พระสมุทรเจดีย์

จังหวัด \_\_\_\_\_

สมุทรปราการ

รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_

10290

Tambol/Khwaeng \_\_\_\_\_

Amphur/Khet \_\_\_\_\_

Province \_\_\_\_\_

Postal Code \_\_\_\_\_

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ประจำปี 2566 ในวันที่ 28 เมษายน 2566 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 2023 Annual General Meeting of Unitholders of Fund on 28 April 2023 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 2565 (เพื่อพิจารณา)

**Agenda 2 : To adopt the minutes of the 2022 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) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้  
(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 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

**Agenda 4 : To acknowledge the Fund's financial position, operating results, and financial statements for the accounting year ending on 31 December 2022 as audited and opined by the auditor (for acknowledgement)**

(5) วาระที่ 5: พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (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 2023 (for acknowledgement)**

(6) วาระที่ 6 : รับทราบแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อพิจารณาอนุมัติ)

**Agenda 6 : To consider the guideline for the conversion of property fund to Real Estate Investment Trust (REIT) and to approve the expenses which may cause for the preparation of the REIT conversion (for approval)**

- (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) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้  
(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                             |



(7) วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

**Agenda 7 : 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) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้  
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- เห็นด้วย                       ไม่เห็นด้วย                       งดออกเสียง  
Approve                              Disapprove                              Abstain

5 การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น  
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 เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำการเองทุกประการ  
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 ผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน 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, 11<sup>th</sup> Floor, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok

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

