รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (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 :

<u>บริษัทจัดการ</u>

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา	ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

<u>ผู้เชี่ยวชาญ</u>

1. นายธิติ กำเหนิดดี	ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด

<u>ผู้ดูแลผลประโยชน์</u>

ตัวแทนจากธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้สอบบัญชี</u>

ตัวแทนจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง</u>

1. นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย	ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.40 น.

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

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุม ตัวแทนจากธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และตัวแทนจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุน ที่ให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีขานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กรีมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุมเริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

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

กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ต่อมา บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 031/2564 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า โดยกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติหรือขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (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

จากเหตุการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีลมออลล์ 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 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควร

เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอแก้ไขหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอแก้ไข ประธานฯ จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ และขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 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

**ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง*

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 7 ราย คิดเป็นจำนวน 4,216,079 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 53,184,591 หน่วย

วาระที่ 3 : **รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

3.1 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

ต่อมา บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 031/2564 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า โดยกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติหรือขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (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

จากเหตุการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (โควิด-19) ในปีที่ผ่านมาทำให้ไม่มีความแน่นอนในการประเมินสถานการณ์ในอนาคตอันใกล้ ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนรวมฯ ต้องขาดรายได้จากค่าเช่าซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่บริษัท สีลมออลล์ 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[1]

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2563 ที่ลดลงร้อยละ 6.2 ในโดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 อย่างไรก็ดี ข้อมูลแนวโน้มดังกล่าวนี้เป็นการคาดการณ์ก่อนที่จะเกิดการระบาดของโรคติดต่อเชื้อโคโรนา (โควิด-19) ดังนั้น ในปี 2565 ที่กำลังเกิดการระบาดแนวโน้มการปรับตัวของเศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 ทั้งนี้คาดว่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร[2]

จากการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564 โดย ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ พบว่า สถานการณ์ของโครงการพื้นที่ค้าปลีก

[1] ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 สนง.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 21 ก.พ. 2565 www.nesdc.go.th

[2] ผู้ถือหน่วยลงทุนที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ www.phoenixproperty.co.th

ต่างๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 อยู่ในทิศทางที่เป็นบวกมาตลอดในช่วงไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องมาถึงช่วงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 แม้ว่าจะยังไม่กลับสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้าที่จะมีมาตรการเฝ้าระวังการระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่ก็ยังคงมีผู้เช่าหรือร้านค้าจำนวนไม่น้อยที่แบกรับค่าใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 อีกต่อไปไม่ไหวและทยอยปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่เช่า ซึ่งมีทั้งผู้เช่าที่ขายสินค้าแฟชั่นซึ่งสามารถขายออนไลน์ได้ และร้านอาหารรายย่อยที่มีสาขาไม่มาก ส่วนผู้เช่าที่เป็นแบรนด์เนม หรือเป็นผู้เช่าที่มีสาขาจำนวนมากยังคงเดินหน้าขยายสาขาต่อเนื่อง

การปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนภายในโครงการรวมไปถึงการตกแต่งพื้นที่ภายในโครงการใหม่มีให้เห็นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งหายไปตามสถานการณ์โควิด-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 เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกซึ่งมีกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนว่าเป็นคนในพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่ได้เน้นที่กลุ่มคนทำงานในเมืองหรือนักท่องเที่ยวต่างชาติ

คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะประสบปัญหาในเรื่องของผู้เช่าที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้ต่อเนื่องมาถึงปี พ.ศ. 2564 โครงการที่ตั้งอยู่ภายใต้สัญญาเช่าก็อาจจะเลือกที่จะไม่ต่อสัญญาเช่าออกไปเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า โดยเฉพาะคอมมูนิตี้มอลล์ที่อยู่ไม่ไกลจากศูนย์การค้า หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่กว่า ศูนย์การค้าที่เปิดบริการใหม่ไม่ว่าในจังหวัดใดก็ตาม รวมไปถึงที่มีการปรับปรุงพื้นที่ใหม่มีการปรับรูปแบบพื้นที่เช่าใหม่หมด ไม่แยกพื้นที่ที่เป็นผู้เช่า และส่วนของห้างสรรพสินค้าออกจากกันอีกแล้ว คนที่เข้าไปใช้บริการอาจจะแยกไม่ออกเลยว่าเดินอยู่ในส่วนใดของศูนย์การค้า และเพิ่มสัดส่วนของร้านอาหารมากขึ้นแบบชัดเจนมีการจัดโซนของผู้เช่ารูปแบบต่างๆ ที่ชัดเจนมากขึ้น

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าแบบชัดเจน อาจจะมีบางปีที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เปิดให้บริการในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องหรือเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร และโครงการค้าปลีกที่จะเปิดใหม่ในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะอยู่ในแนวเส้นทางของถนนกาญจนาภิเษก หรือถนนวง

แหวนรอบนอก และราชพฤกษ์ ซึ่งโครงการที่พื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในพื้นที่ตามแนวเส้นทางดังกล่าวในช่วง 10 ปีที่ผ่านมารวมไปถึงในอนาคตด้วยจะมีทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สเปเชี่ยลตี้ สโตร์ และคอมมูนิตี้มอลล์

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

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

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหลายรายพยายามคงค่าเช่าเทียบเท่าก่อนหน้านี้ อาจจะมีการลดค่าเช่าลงมาบ้างแต่เป็นการลดเพียงชั่วขณะหรือกำหนดระยะเวลาการลดค่าเช่าไว้เพียงระยะเวลาหนึ่ง

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

สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต

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

3. โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ

4. ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา

5. ค่าเช่าและอัตราการเช่าลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19

6. การตกแต่งภายในโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ หรือการปรับปรุงบางโซนภายในโครงการยังคงมีต่อเนื่อง

7. จำนวนโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ที่จะเปิดให้บริการในอนาคตยังมากกว่าโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ

8. ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์ลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกลง

9. พื้นที่ที่เป็นร้านอาหารในโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ มีมากขึ้น

ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย[3] พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2564 จำนวนทั้งสิ้น 427,869 ลดลงจาก 6,692,00 คน ในปีก่อนหน้า ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบกับการเดินทางระหว่างประเทศโดยตรง โดยที่การเดินทางระหว่างประเทศมีข้อจำกัด เช่น การห้ามผู้เดินทางจากบางประเทศ หรือบางพื้นที่เข้าประเทศ การกำหนดคุณสมบัติของผู้เดินทางเข้า เช่นการได้รับวัคซีน รวมทั้งการกำหนดการกักตัว 14 วันเมื่อเดินทางมาถึง ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพื่อการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากทั่วโลก การผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ ความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึงและครอบคลุมในทุกจังหวัด และการดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยว จากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นภาคการท่องเที่ยว การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรม มีจำนวนลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับนักท่องเที่ยวที่เดินเข้าประเทศ และจำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยมีอัตราค่อนข้างคงที่มาตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2561 คิดเป็นจำนวน 5,000,000 คน ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์[4] ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากระยะเวลาเดียวกันในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวัน ประกอบการที่มีการลดค่าเช่าเพื่อรักษาฐานลูกค้า ทั้งนี้ ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่ขับเคลื่อนตลาดการพำนักระยะยาวลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า ซีบีอาร์อีคาดว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเติบโตอย่างจำกัด โดยน่าจะเห็นการฟื้นตัวราวกลางปี 2565 เป็นต้นไป

[3] ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

[4] Market View, CBRE (Thailand) Co., Ltd. www.cbre.co.th

3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้เช่าเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน

2) ทรัพย์สินในส่วนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก เมื่อสภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น

3) ทรัพย์สินในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีการปิดให้บริการห้องพักบางส่วน เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 มีสภาพเช่นเดียวกันกับทรัพย์สินในส่วนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก

4) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 1 ชั้นล่างปิดดำเนินการ เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยกเว้นส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์ มาร์เก็ต

5) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ

3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

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

จากนั้น ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณศิริวรรณ ไกรสุรพงษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับแนวทางการจัดการทรัพย์สินในอนาคตว่า ธุรกิจที่เป็นประเภทพื้นที่ค้าปลีก (Retail) จะมีความยืดหยุดในการบริหารมากกว่า เนื่องจากหากเป็นธุรกิจประเภทโรงแรม จะต้องมีผู้เช่าเหมาและไม่สามารถเปลี่ยนผู้บริหารโรงแรมได้หากผู้เช่าเหมาไม่อนุญาต อย่างไรก็ดี ผลกระทบที่มีต่อธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาทเมนต์นั้นคาดว่าจะได้รับผลกระทบเป็นระยะเวลา 2-3 ปี ส่วนธุรกิจค้าปลีก (Retail) ได้มีการหารือกับผู้เช่าเพื่อให้เข้าเป็นผู้เช่าหรือที่ปรึกษา เพราะในอนาคตจะเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการขายออนไลน์เป็นอย่างมาก โดยอาจจะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้จะต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมและมีผู้เชี่ยญชาญเพื่อให้ความเห็นประกอบ เพื่อประโยชน์ในการทำสัญญากับผู้เช่าที่สรรหาใหม่ หากต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน จะต้องนำมาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา สำหรับแนวทางการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สิน จะมีการทำสัญญาระยะยาว ซึ่งจะเสนอให้ผู้เช่าที่จะสรรหาใหม่เป็นผู้ลงทุนปรับปรุง ในส่วนของข้อเสนอแนะให้มีวิธีในการวัดและเปรียบเทียบ (Benchmark) ของธุรกิจในเขตกรุงเทพชั้นในหรือแนวทางของ

ธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกันในการจัดการดูแลทรัพย์สินนั้น บริษัทจัดการจะนำไปพิจารณาเพื่อดำเนินการหาผู้ประกอบธุรกิจของพื้นที่ค้าปลีกหรือโครงการที่มีการใช้พื้นที่ในลักษณะเดียวกันเพื่อเปรียบเทียบ

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับแผนการประมูลทรัพย์สินว่า การเปิดประมูลที่ผ่านมาจะแยกทรัพย์สินออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โรงแรมกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และพื้นที่ค้าปลีก ผู้สนใจประมูลสามารถยื่นเฉพาะส่วนที่สนใจหรือยื่นได้ทั้งสองส่วน โดยส่วนมากจะเป็นการประมูลแบบยื่นสองส่วน ซึ่งในอนาคตรูปแบบการประมูลก็ยังเป็นเช่นเดิม แต่ปรับเปลี่ยนระยะเวลาสรรหาผู้เช่าใหม่ โดยในเดือนกรกฎาคมจะมีการออกเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียด (Term of Reference) และเปิดให้ยื่นประมูลในเดือนกันยายนและตุลาคม แล้วจึงนำมาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาในเดือนธันวาคม เพื่อให้ตรงกับระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาของผู้เช่าเก่าที่ได้ทำการขยายระยะเวลาออกไป สำหรับวิธีการตรวจสอบ (Due Diligence) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่สามารถเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่จะทำการเช่านั้น มีการติดต่อกับผู้เช่าปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ มีการให้เข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินเมื่อจะต้องลดค่าเช่า โดยผู้เช่าปัจจุบันพร้อมจะย้ายออก แต่ในการประมูลรอบที่ผ่านมาไม่มีผู้ที่เข้าประมูล และเมื่อมีการออกเอกสารกำหนดขอบเขตและรายละเอียดจะมีการติดต่อกับผู้ประมูลที่มีความสามารถในเช่า สำหรับสาเหตุผู้เช่าเดิมไม่ส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมยังไม่สามารถรับคืนทรัพย์สินได้ เพราะต้องดำเนินการการหาผู้บริหารของทรัพย์สินประเภทค้าปลีกและการหาผู้บริหารโรงแรม ซึ่งในการหาผู้บริหารโรงแรมจะต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) หากกองทุนรวมต้องการจะรับทรัพย์สินคืนและจัดการบริหารเอง กองทุนรวมจะต้องดำเนินการหาเงินกู้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีเงินสดในการนำมาบริหารและเกือบจะไม่มีกำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit) การขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไป 1 ปีเพื่อให้ได้เตรียมตัวในด้านอื่นจึงเหมาะสมมากกว่า

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[5]

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

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	**วันปิดสมุดทะเบียน**	**วันจ่ายเงินปันผล**	**บาท/หน่วย**
24 ก.พ. - 30 มิ.ย. 2554	31 ส.ค. 2554	15 ก.ย. 2554	0.2650
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	30 พ.ย. 2554	16 ธ.ค. 2554	0.1890
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	29 ก.พ. 2555	15 มี.ค.2555	0.1890
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	31 พ.ค. 2555	15 มิ.ย.2555	0.1870
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	3 ก.ย. 2555	14 ก.ย. 2555	0.1890
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2555	7 ธ.ค. 2555	21 ธ.ค. 2555	0.0895
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	15 มี.ค.2556	29 มี.ค.2556	0.1900
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	29 พ.ค. 2556	12 มิ.ย.2556	0.1900
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	8 ส.ค. 2556	22 ส.ค. 2556	0.1903
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	28 พ.ย. 2556	12 ธ.ค. 2556	0.1900
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2556	14 มี.ค.2557	28 มี.ค.2557	0.1910
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2557	29 พ.ค. 2557	12 มิ.ย. 2557	0.1885
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	10 ก.ย. 2557	24 ก.ย. 2557	0.1875
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	27 ม.ค. 2558	10 ก.พ. 2558	0.1350
1 ม.ค. – 31 พ.ค. 2561	13 ก.ค. 2561	26 ก.ค. 2561	0.5000

[5]ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2564

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

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	1,883.16	0.217
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	181.95	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	462.18	0.053
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	360.90	0.042
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	817.80	0.094
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	94.57	0.011
ค่าประเมินทรัพย์	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
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	**5,815.49**	**0.669**

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมผลขาดทุน ด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

ในการนี้ ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า คุณสุภัตรา 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 แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

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

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 10.35 น.

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ประธานในที่ประชุม