

Annual Report

รายงานประจำปี 2567

POPF

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
โพรมออฟฟิศ



SCBAM



2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์มออฟฟิศ

รายงานประจำปี 2567

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

Remark: Unitholders can download the 2024 annual report of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) via the website of the Management Company. (<https://www.scbam.com/th/fund/property-fund>)

สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 11 เมษายน 2568

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (กองทุนรวม) มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

สำหรับพัฒนาการเศรษฐกิจโลกไตรมาส 4 ปี 2567 ได้รับผลบวกจากแรงกดดันเงินเฟ้อที่ลดลงและการเข้าสู่วัฏจักรดอกเบี้ยขาลง นำโดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ขยายตัวแข็งแกร่งกว่าคาด SCB EIC ยังคงมุมมองว่าเศรษฐกิจโลกในปีนี้จะเติบโตชะลอลงจากปีก่อนอันเป็นผลจากนโยบาย Trump 2.0 ซึ่งมีแนวนโยบายกีดกันการค้าที่จะเร่งปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และเน้นความมั่นคงด้านพลังงานมากกว่าช่วยลดโลกร้อน นโยบายสำคัญที่ทรัมป์เคยกล่าวไว้ตอนหาเสียง เช่น (1) ขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าจีนอีก 60 pp. (percentage point) และสินค้าประเทศอื่น 10 pp. (2) กีดกันคนต่างชาติอพยพเข้าสหรัฐฯ โดยจะห้ามและขับไล่ผู้ข้ามแดนผิดกฎหมาย จำกัดการข้ามแดนถูกกฎหมาย และชะลอการอนุมัติวีซ่าเข้าสหรัฐฯ (3) ให้พันธมิตรสหรัฐฯ พังพาดตนเองด้านกำลังทหารมากขึ้น โดยจะลดเงินสนับสนุนของสหรัฐฯ ในการป้องกันประเทศของยูเครน ญี่ปุ่น ไต้หวัน และเกาหลีใต้ (4) เน้นความมั่นคงด้านพลังงานก่อนการแก้ปัญหาสภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง โดยจะยังสนับสนุนการขุดเจาะน้ำมันต่อไป และ (5) ลดภาษีเงินได้นิติบุคคลและผู้มีฐานะมั่งคั่ง ซึ่งจะทำให้รัฐบาลสหรัฐฯ ขาดดุลการคลังและต้องก่อหนี้มากขึ้น โดยประธานาธิบดีทรัมป์เริ่มออกคำสั่งบริหารจำนวนมากเพื่อยกเลิกแนวนโยบายของรัฐบาลประธานาธิบดีไบเดนและเร่งแก้ปัญหาในประเทศทันที โดยเฉพาะการจัดการผู้อพยพผิดกฎหมาย และการปรับเปลี่ยนนโยบายด้านพลังงาน แต่ยังไม่มีความชัดเจนขึ้นภาษีนำเข้าที่ชัดเจนเพื่อใช้เป็นเครื่องมือต่อรองกับประเทศคู่ค้า

สำหรับเงินเฟ้อในประเทศเศรษฐกิจหลักจะทรงตัวสูงกว่าเป้าในช่วงต้นปี 2568 จากต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้นและค่าจ้างขยายตัวสูง โดยเฉพาะเงินเฟ้อสหรัฐฯ ที่มีความเสี่ยงเร่งขึ้นจากการกระตุ้นการลงทุนและขึ้นภาษีนำเข้าในชุดนโยบาย Trump 2.0 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มราคาน้ำมันโลกที่จะต่ำลงตามการเพิ่มกำลังการผลิตของสหรัฐฯ จะช่วยลดแรงกดดันเงินเฟ้อโลกลงได้บ้าง โดยเฉพาะในยุโรปโซนที่ยังเผชิญปัญหาด้านพลังงาน

SCB EIC จึงยังคงมุมมองนโยบายการเงินของธนาคารกลางหลัก (Fed) ในปีนี้ว่า จะเห็นความแตกต่างกันมากขึ้น (Monetary policy divergence) และมีความไม่แน่นอนสูง โดย Fed มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมเพียง 50 BPS ในปีนี้ เนื่องจากยังมีความกังวลเกี่ยวกับความเสี่ยงเงินเฟ้อที่จะเพิ่มขึ้นทั้งแรงกดดันเศรษฐกิจในประเทศและนโยบาย Trump 2.0 แต่ ธนาคารกลางยุโรป (ECB) กลับมีแนวโน้มเร่งลดอัตราดอกเบี้ยรวม 125 BPS ในปีนี้ จากแนวโน้มเศรษฐกิจที่อ่อนแอกว่าสหรัฐฯ มากและเงินเฟ้อที่ทรงตัวในระดับใกล้เคียงเป้าหมายของธนาคารกลางมากกว่า ขณะที่ BOJ มีแนวโน้มปรับดอกเบี้ยขึ้นรวม 50 BPS ในปีนี้จากมุมมองเงินเฟ้อที่สูงขึ้นและเงินเยนอ่อนค่า

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) เศรษฐกิจไทยมีประมาณการโตที่ 2.7% ตามแรงส่งจากการส่งออกและการใช้จ่ายภาครัฐที่เติบโตต่อเนื่องจากไตรมาส 3 รวมถึงการท่องเที่ยว โดยมาตรการแจกเงิน 10,000 บาทช่วยเหลือกลุ่มเปราะบางปลายไตรมาส 3 รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวสูงตามการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณ และการส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวในช่วงที่ผ่านมาช่วยหนุนเศรษฐกิจปี 2567 ให้ขยายตัวดีขึ้น

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2568 SCB EIC ประเมินโมเมนตัมเศรษฐกิจไทยช่วงครึ่งแรกของปีนี้จะดีต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2567 และยังมีปัจจัยบวก จากการทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเครื่องชี้เศรษฐกิจไทยช่วงที่ผ่านมายังสะท้อนว่าภาคการท่องเที่ยวและบริการเป็นแรงส่งสำคัญ เห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตต่อเนื่อง ซึ่งแม้จะมีกระแสข่าวด้านความปลอดภัยแต่การเดินทางมาไทยของนักท่องเที่ยวจีนในช่วงเทศกาลตรุษจีนยังเติบโตได้ดี สำหรับการออกคำสั่งบริหารของประธานาธิบดีทรัมป์ในช่วงนี้ประเมินว่าจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อไทยมากนัก จึงคาดว่า การส่งออกไทยในช่วงต้นปีจะขยายตัวได้ดี โดยยังคงได้รับอานิสงส์จากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และหลายประเทศเร่งนำเข้าสินค้าจากประเทศไทย ก่อนมาตรการกีดกันการค้าจะมีที่พารุนแรงขึ้น ด้านการใช้จ่ายภาครัฐจะขยายตัวสูงตามการเบิกจ่ายงบประมาณที่ทำได้ต่อเนื่องจะเป็นอีกแรงส่งสำคัญ นอกจากนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกจะยังมีปัจจัยบวกเพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ เช่น โครงการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านเงินดิจิทัล 10,000 บาท เฟส 2 และเฟส 3 รวมทั้งมาตรการ Easy E-receipt ที่จะช่วยประคองการบริโภคภาคเอกชนให้ขยายตัวได้ในช่วงแรกของปี

อย่างไรก็ดี SCB EIC มองเศรษฐกิจไทยช่วงครึ่งหลังของปีจะขยายตัวชะลอลง สาเหตุสำคัญมาจากผลของมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ที่จะกระทบการค้าโลกรุนแรงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง โดย เศรษฐกิจไทยอาจจะเริ่มได้รับผลกระทบมาตรการกีดกันการค้าของ Trump 2.0 ตั้งแต่ครึ่งปีหลัง เพราะไทยมีความเสี่ยงสูงที่จะถูกขึ้นภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ ซึ่งกว่า 70% ของสินค้าส่งออกไทยไปสหรัฐฯ เป็นกลุ่มสินค้าที่สหรัฐฯ จะตั้งกำแพงการค้า การค้าและต้องการสนับสนุนห่วงโซ่อุปทานในประเทศแทน อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์และชิ้นส่วน เครื่องจักรและคอมพิวเตอร์ นอกจากนี้ ปัญหา China's overcapacity จะกดดันความสามารถแข่งขันของสินค้าไทยทั้งตลาดในและนอกประเทศ ส่งผลให้การส่งออกไทยเริ่มชะลอตัว ข้ามขีดจำกัดการผลิตอุตสาหกรรมที่ยังไม่ฟื้นตัว ท่ามกลางแรงกระตุ้นการคลังที่จะออกมาเพิ่มเติมในปีหน้า

ถึงแม้ว่าการลงทุนภาคเอกชนจะกลับมาฟื้นตัวได้ในปี 2568 แต่ฟื้นไม่แรงมากนักจากความเปราะบางของภาคอุตสาหกรรม ซึ่งได้รับผลกระทบจากสินค้าจีนเข้ามาตีตลาดและอุปสงค์ในประเทศซบเซา สอดคล้องกับผลสำรวจ SCB EIC Consumer survey 2024 ผู้บริโภคกว่า 60% มองว่าเศรษฐกิจไทย 2568 แย่ลง โดยเฉพาะกลุ่มคนรายได้ต่ำ สะท้อนความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ และมีแนวโน้มปรับลดการใช้จ่ายลงเพราะไม่แน่ใจในภาวะเศรษฐกิจและรายได้ในอนาคต โดยเฉพาะความต้องการซื้อบ้านและรถยนต์ในปีหน้า โดยมองว่าอุปสรรคสำคัญคือการขออนุมัติสินเชื่อปัจจัยราคา รายได้และภาระหนี้

คุณภาพสินเชื่อรายย่อยทั้งระบบมีแนวโน้มจะปรับแย่ลง ท่ามกลางมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของสถาบันการเงินที่จะยังเข้มงวดต่อเนื่อง จากข้อมูล บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (NCB) สะท้อนว่าคุณภาพสินเชื่อรายย่อยทั้งระบบมีแนวโน้มแย่ลงต่อเนื่อง ปัญหานี้ครัวเรือนจึงน่าจะคลี่คลายได้ช้า ส่งผลกดดันการบริโภคในระยะข้างหน้า สำหรับมาตรการแก้หนี้ครัวเรือนล่าสุด เน้นช่วยเหลือหนี้รายย่อยกลุ่มเปราะบางได้มากขึ้นและยังมีโอกาสคืนหนี้ได้ สำหรับผลสำเร็จของมาตรการฯ ขึ้นอยู่กับการฟื้นตัวของรายได้ลูกหนี้เป็นหลัก

สำหรับเงินเฟ้อในภาพรวมปี 2568 มีความเสี่ยงด้านต่ำ เพิ่มขึ้นจากราคาพลังงาน ทั้งจากราคาน้ำมันในตลาดโลก ราคาค่าไฟฟ้าที่มีแนวโน้มลดลง รวมทั้งมาตรการช่วยค่าครองชีพด้านพลังงานที่คาดว่าจะยังมีอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของอัตราดอกเบี้ย EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะลดลงเหลือ 2% ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 และจะคงไปตลอดช่วงที่เหลือของปี แม้ว่าสถานการณ์ปัจจุบันอาจยังไม่ได้มีปัจจัยกดดันชัดเจนที่ทำให้คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ต้องเร่งปรับลดดอกเบี้ย แต่ในระยะข้างหน้าเศรษฐกิจไทยจะเผชิญความเสี่ยงเพิ่มขึ้นมาก ทั้งจากความเปราะบางภายในและความท้าทายภายนอก นอกจากนี้ การลดดอกเบี้ยเพิ่มเติมจะช่วยบรรเทา

ภาระหนี้ และลดผลกระทบภาวะการเงินตึงตัวต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้บ้าง กนง. ยังคงสื่อสารว่าการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในครั้งนี้ไม่ใช่วัฏจักรดอกเบี้ยขาลง (Easing Cycle) แต่เป็นการปรับให้อัตราดอกเบี้ยเพื่อให้ภาวะการเงินผ่อนคลายลง สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตต่ำลงจากปัญหาภาคการผลิต กนง. เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับ 2% ยังคงสถานะเป็นกลาง (Neutral) ต่อเศรษฐกิจ กล่าวคือไม่ได้เร่งหรืออุดหนุนการเติบโต และมองว่านโยบายเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไทยจะเป็นนโยบายหลักที่ช่วยให้เศรษฐกิจไทยเติบโตสูงขึ้นได้

แนวโน้มธุรกิจไทยยังมีความเสี่ยงอยู่มาก ทั้งจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก นโยบาย Trump 2.0 การแข่งขันรุนแรงจากต่างประเทศ แรงกดดันจาก Mega trends รวมถึงปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตของไทยเอง แต่ขนาดผลกระทบจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับตัวของแต่ละธุรกิจ เช่น ธุรกิจยานยนต์ที่ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ความเปราะบางของครัวเรือน ข้ำเติมด้วยแรงกดดันเปลี่ยนผ่านสู่รถ EV ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีข้อจำกัดในการปรับตัว ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาศัย แม้ได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชะลอตัว แต่ผู้ประกอบการบางส่วนสามารถปรับตัวเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพทดแทนได้ **ความท้าทายภายนอกและความอ่อนแอภายในของประเทศไทยที่เห็นนี้** กำลังสะท้อนว่าเศรษฐกิจไทยเติบโตต่ำลงในระยะสั้นและมีปัญหาเชิงโครงสร้างระยะยาว ขณะที่แนวทางการพัฒนาเศรษฐกิจไทยในช่วงที่ผ่านมาไม่ค่อยเปิดโอกาสให้คนสามารถเคลื่อนตัวขึ้นลงในโครงสร้างทางสังคมได้อย่างเสรี ข้อจำกัดเหล่านี้พาให้เศรษฐกิจไทยอยู่บนโลก ‘สองใบ’ ที่แตกต่างกันใน 3 มิติ คือ

1. มิติ : อ่อน-แข็ง โลกสองใบของครัวเรือนฐานะการเงินอ่อนแอกับครัวเรือนฐานะการเงินเข้มแข็ง สะท้อนครัวเรือนไทยมีปัญหาความเหลื่อมล้ำเชิงความมั่งคั่งรุนแรงมาก โดยครัวเรือนที่มีฐานะการเงินอ่อนแอมีรายได้ไม่พอรายจ่าย และมีรายได้เข้ามาไม่สม่ำเสมอ เมื่อครัวเรือนที่มีฐานะการเงินอ่อนแอเผชิญสถานการณ์ที่ทำให้ขาดรายได้ โลกของครัวเรือนกลุ่มนี้จะได้รับผลกระทบมากกว่าและฟื้นตัวช้ากว่าครัวเรือนที่มีฐานะการเงินเข้มแข็ง
2. มิติ : เก่า-ใหม่ โลกสองใบของภาคการผลิตโลกเก่ากับโลกใหม่ ภาคการผลิตโลกเก่าไม่ได้เติบโตไปกับกระแสการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ทางเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยี หรือจะเผชิญความเสี่ยงในรูปแบบต่าง ๆ ขณะที่ภาคการผลิตโลกใหม่มีโอกาสเติบโตตามการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์และได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงน้อยกว่า
3. มิติ : ใหญ่-เล็ก โลกสองใบของธุรกิจใหญ่กับธุรกิจเล็ก กำไรของธุรกิจขนาดเล็กมีความผันผวนมากกว่าธุรกิจขนาดใหญ่ที่ผ่านมารายได้ธุรกิจขนาดใหญ่ในช่วง COVID-19 ไม่ได้ลดลงเลย และสามารถเติบโตได้เกือบ 10% หลังจากวิกฤตสิ้นสุดลง ในทางตรงข้ามรายได้ของธุรกิจขนาดเล็กหดตัวราว 2-3% ในช่วง COVID-19 และยังไม่ฟื้นตัว

แนวทางการพัฒนาทางเศรษฐกิจในระยะข้างหน้าจึงควรมุ่งลดระยะห่างระหว่างโลกสองใบ ผ่านเป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างมีคุณภาพ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

1. คนไทยควรมีภูมิคุ้มกันต่อสถานการณ์เลวร้าย ซึ่งจะเป็นพื้นฐานที่มั่นคงให้คนในโลกที่รายได้ไม่น้อยกว่าออกไปคว้าโอกาสในการเติบโต ผ่านการสร้างภูมิคุ้มกันให้กับคนรายได้น้อย โดยผู้ดำเนินนโยบายมีบทบาทเป็นกลไกเสริมผ่านการช่วยเหลือทางสังคมและประกันทางสังคม ควบคู่ไปกับการออกแบบกติกาในภาคการเงินเพื่อเอื้อให้เกิดการพัฒนาตลาดประกันภัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและธุรกิจขนาดเล็ก
2. คนไทยควรเติบโตจากการพัฒนาและปรับตัวทันกับภูมิทัศน์ทางเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยีที่กำลังเปลี่ยนไป โดยในการสนับสนุนให้เกิดการปรับตัวและพัฒนาให้ทันภูมิทัศน์ทางเศรษฐกิจ ผู้ดำเนินนโยบายจะเป็นกลไกเสริมผ่านการหาโอกาสทางธุรกิจผ่านการเจรจาทางการค้าและการลงทุนกลับมาให้ธุรกิจภายในประเทศ
3. คนไทยควรมีโอกาสสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจ และเติบโตไปพร้อมกัน ผู้ดำเนินนโยบายจะมีบทบาทในฐานะผู้ออกแบบ

กติกากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทางเศรษฐกิจ และการแข่งขัน เพื่อสร้างโอกาสให้คนจากโลกที่รายได้ต่ำกว่าเข้าถึง
ทรัพยากร สามารถแข่งขันและเติบโตได้อย่างทั่วถึง

สำหรับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า EIC มองว่าตลาดกำลังเผชิญสถานการณ์ Oversupply และความ
ต้องการพื้นที่พื้นที่ตัวอย่างจำกัด โดยคาดว่าอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2567-2568 จะกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย
ราว +1% ถึง +2%YOY ต่อปี จากอุปสงค์ของบริษัทในประเทศที่ฟื้นตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับการ
ทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Office-based hybrid workplace ที่ยังคงกดดันให้ความต้องการพื้นที่ใหม่มี
แนวโน้มทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่ใหม่จะมาจากบริษัทต่างชาติ โดยเฉพาะบริษัท
ขนาดใหญ่ ที่ทยอยกลับเข้ามาลงทุน ซึ่งมักสนใจพื้นที่ให้เช่าในโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีอยู่น้อย
รายเป็นหลัก ขณะที่อุปทานใหม่ก็ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าอุปทานใหม่ในปี
2567 และ 2568 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องราว +2.5% ถึง +4.5%YOY ต่อปี ซึ่งสถานการณ์ Oversupply และอุปสงค์
ที่พื้นที่ตัวอย่างจำกัดยังคงกดดันให้อัตราค่าเช่าในปี 2567-2568 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง การแข่งขันในตลาดยังมี
แนวโน้มกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้เล่นรายใหญ่เป็นหลัก โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน และกรุงเทพฯ ชั้นกลาง
บางพื้นที่ ที่มีความหนาแน่นของอุปทานสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ ได้แก่ 1) พัฒนาโครงการใหม่
อย่างระมัดระวัง 2) สร้างความแตกต่าง และยกระดับคุณภาพของพื้นที่ หรือโครงการ เช่น เพิ่มความหลากหลายของ
ประเภทผู้เช่า หรือรูปแบบของพื้นที่เช่าในโครงการ ปรับปรุงพื้นที่ และการให้บริการ 3) บริหารจัดการต้นทุนอย่างมี
ประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนการพัฒนาโครงการ และ 4) ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม
เช่น การพัฒนาโครงการที่ได้รับการรับรองมาตรฐานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนฯ ขอขอบพระคุณผู้
ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนฯ ของท่าน โดยบริษัทจะบริหาร
จัดการกองทุนฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความ
พึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Outlook ไตรมาส 4/2024
- SCB Economic Intelligence Center (EIC): แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ วันที่ 16 มกราคม 2568

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนรวมฯเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน
<http://www.sec.co.th> หรือ www.scbam.com

ส่วนที่ 1	การดำเนินกิจการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ	1
1.	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	2
2.	ข้อมูลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ	8
3.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	10
3.1	วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม	10
3.2	โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	11
3.3	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	12
3.4	ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม	13
4.	ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	17
5.	ปัจจัยความเสี่ยง	19
6.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	30
7.	ข้อมูลสำคัญอื่น	31
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม	32
8.	ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	33
8.1	ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์	33
8.2	ข้อมูลผู้ถือหน่วย	34
8.3	การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม	35
9.	โครงสร้างการจัดการ	38
9.1	บริษัทจัดการ	38
9.2	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	49
9.3	ผู้ดูแลผลประโยชน์	50
9.4	กรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ	53
9.5	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	54
9.6	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	55
10.	การกำกับดูแลกองทุนรวม	55
10.1	นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม	55
10.2	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	56
10.3	การดูแลเรื่องการใช้จ่ายข้อมูลภายใน	58
10.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	58
10.5	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	59
10.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	59
10.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	60

10.8	ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	60
10.9	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น	60
10.10	การจัดประชุมผู้ถือหุ้น	61
10.11	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	62
11.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	62
12.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	63
13.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	63
13.1	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	63
13.2	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	65
13.3	ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมให้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft commission)	65
ส่วนที่ 3	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	66
14.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	67
15.	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	70
15.1	การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	70
15.2	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	70
15.3	ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	73
15.4	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ	74
15.5	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นลงทุน	76
15.6	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	76
16	ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	114
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	116
	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	117

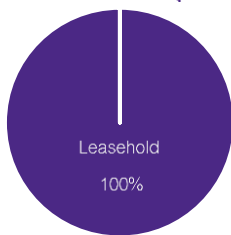
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

ชื่อกองทุนรวม (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ
ชื่อกองทุนรวม (อังกฤษ)	Prime Office Leasehold Property Fund
ชื่อย่อหลักทรัพย์	POPF
ชื่อผู้จัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	31 มีนาคม 2554
อายุกองทุนรวม	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ระยะเวลาการเช่า	อายุเฉลี่ยสิทธิการเช่าเฉลี่ย 17.9 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 พฤศจิกายน 2585)
ประเภทกองทุน	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

Market Cap (ล้านบาท)	3,058.41	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.35
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,806.40	NAV ต่อหน่วย	9.9792
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	4,500.91	Par ต่อหน่วย (31 ธันวาคม 2567)	9.3450
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	481,638,600	Price/NAV	0.64
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุน	22 มีนาคม 2554	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	17.9 ปี

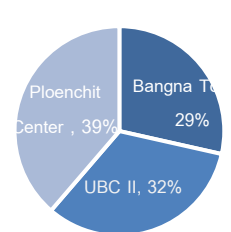
สัดส่วนการลงทุน



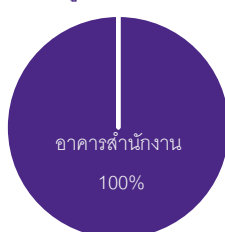
โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	5,295.43	กำไรสะสม	96.03
หนี้สินรวม	489.03	สัดส่วนการกู้ยืม	0.42
ส่วนทุน	4,710.37	Credit rating	N/A

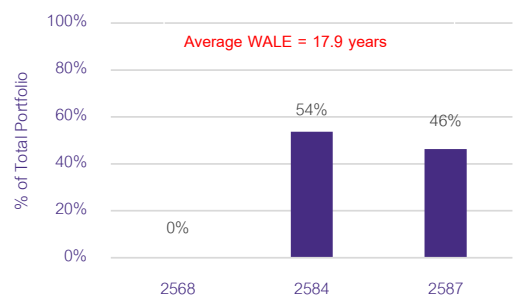
โครงสร้างรายได้



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

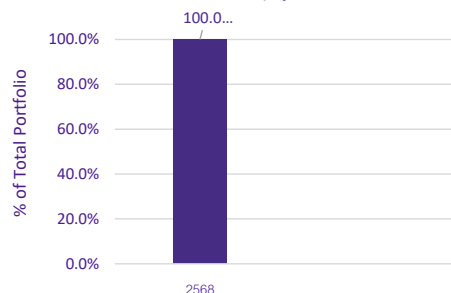


Weighted Average Lease Expiry



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่า อาคารสมัชชาวณิช 2	2,379,000,000 บาท	บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน จำกัด, บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
สิทธิการเช่า อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	6,000,000 บาท	
สิทธิการเช่า อาคารบางนา ทาวเวอร์	2,051,500,000 บาท	
URL https://www.scbam.com/th/fund/property-fund/fund-information/popf		

Debt Expiry Profile



นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยไม่
เกินปีละ 4 ครั้ง จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90
จากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

	2563	2563	2564	2565	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	1.0770	1.0110	1.0382	0.6857	0.8036	13.5173
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	0.3893	0.3564	0.7457

กองทุนไม่มีการรับประกันรายได้

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 กองทุนรวมมีนโยบาย
กันเงินสำรองเงินสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมตามหลักเกณฑ์เดิม โดยในปี 2568 กองทุนรวมจะมีการสำรองเงินเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 20.20 ล้านบาท
และเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 จำนวน 16.43 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ 3 มีนาคม 2568

ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	68,277,500	14.18
บริษัทพิทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	32,422,700	6.73
บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,066,100	5.00
นายบูรณะ ขวลิตรารัง	18,900,000	3.92
บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,804,000	3.07
Foreign Limit	49.0%	
Current Foreign Holding	2.03%	

ประมาณผลตอบแทนระยะสั้น ของกองทุนสำหรับงวด ตั้งแต่วันที่

1 มกราคม 2567

ถึง

31 ธันวาคม 2567

กองทุนไม่มีการระดมทุนในงวดปัจจุบัน จึงได้มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาเข้าลงทุน(10.00 บาท/หน่วย)	2566	2567
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	30 มิถุนายน 2565 (กระแสเงินสดตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565)	30 มิถุนายน 2567 (กระแสเงินสดตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567)
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	4.79%	4.95%
สัดส่วนการกู้ยืม (ต่อทรัพย์สินรวม)	3.11%	0.38%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (เฉลี่ย)	5.24%	5.88%
	2566	2567
Expected IRR ^{1,2}	8.74%	9.21%

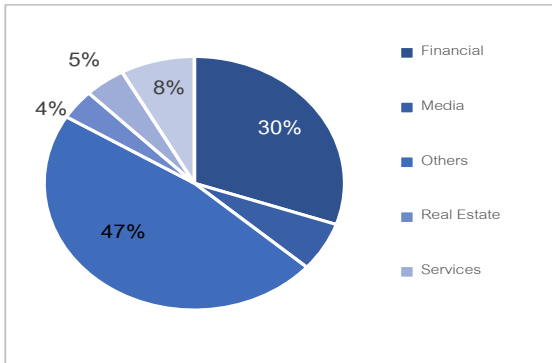
หมายเหตุ: ¹ ประมาณการกระแสเงินสดหลังหักค่าใช้จ่าย รวมรายการสำรองค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่และ รายการชำระคืนเงินกู้ยืม

² Expected IRR แสดงคาดการณ์ผลตอบแทนสำหรับระยะเวลาสิทธิการเช่าวงเหลือ โดยไม่รวมผลตอบแทนที่กองทุนรวมได้ประกาศไปแล้ว

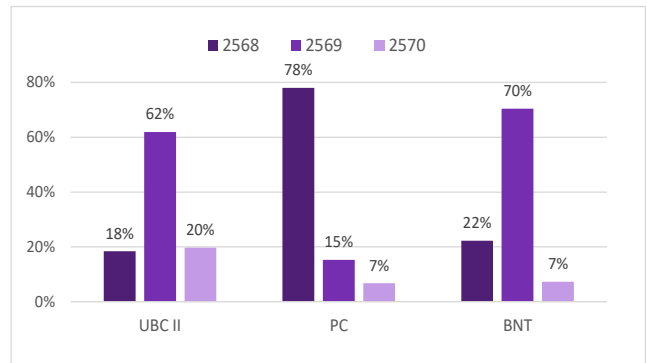
คำอธิบาย:

ประมาณการ IRR ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 9.21% เพิ่มขึ้นจาก IRR ณ สิ้นปี 2566 ที่เท่ากับ 8.74% อันมาจากในปี 2567 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีการปรับ
สมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากปีก่อนหน้าโดยประเมินว่าเป็นช่วงที่สถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 ผ่านคลายลงแล้ว และในภาค
ธุรกิจก็มีการปรับตัวให้รองรับกับชีวิตวิถีใหม่มากขึ้นทำให้การปล่อยเช่าพื้นที่ตัวข้างแต่อาคารยังคงสามารถในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าจากการต่ออายุ
สัญญาได้และสำหรับการเติมผู้เช่ารายใหม่อาจทำได้ช้าลงเนื่องจากอุปทานที่สูงในอนาคต และเมื่อประเมินร่วมกับระยะเวลาของสิทธิการเช่าวงเหลือใน
ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนลดลงจากปีก่อนหน้า 1 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีระยะเวลาวงเหลือเฉลี่ยประมาณ 17.9 ปี โดยสำหรับปี 2567
กองทุนรวมมีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเป็นจำนวน 271.52 ล้านบาทซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดออกไปจึงทำให้
กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินคงเหลือ จึงเป็นเหตุให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนต้องถูกจ่ายออกในรูปแบบเงินลดทุน

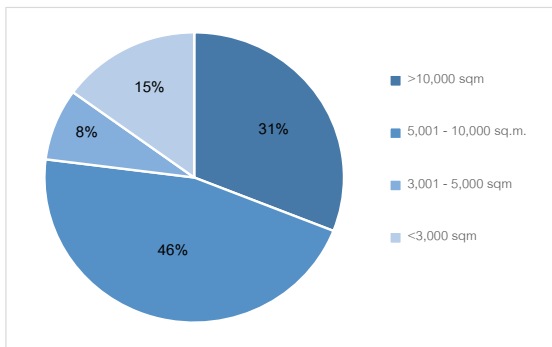
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

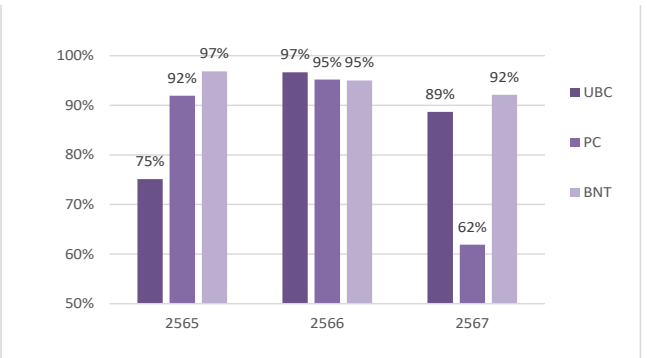


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก*



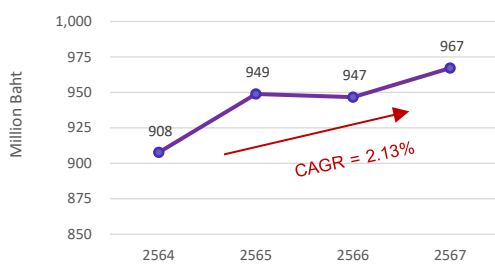
* เป็นการสรุปสัดส่วนจากรายได้ค่าเช่ากับรายเดือนของเดือนธันวาคม 2567

อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า

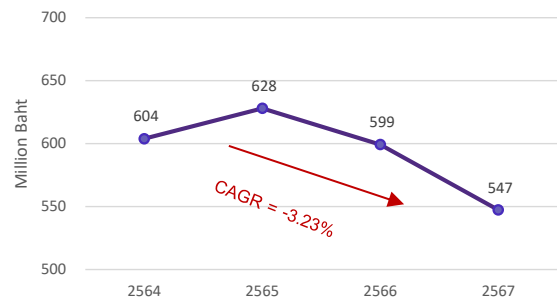


ผลการดำเนินงาน

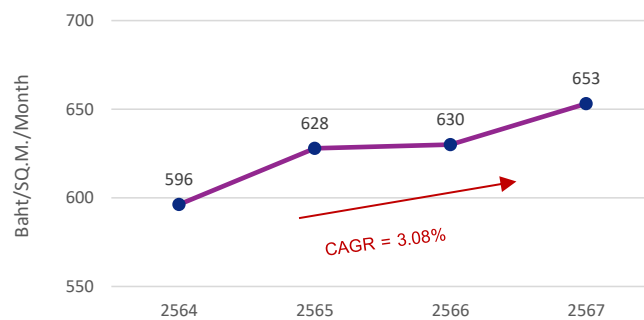
Revenue



EBITDA



Average Rental Rate



*CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2565	2566	2567	Q4/2567
Revenue (M. THB)	935.26	929.19	948.91	235.13
Other Income (M. THB)	13.70	17.46	18.24	3.87
Expenses (M. THB)	300.08	325.11	308.56	83.18
EBITDA (M. THB)	628.02	599.23	547.29	157.92
Net Profit (M. THB)	417.59	224.88	387.07	79.65
EPU (THB)	0.8670	0.4669	0.8037	0.1654
DPU (THB)	1.0382	0.6857	0.8036	0.1993
Capital Reduction (THB/unit)	-	0.3893	0.3564	0.0907
Total Distribution (THB/unit)	1.0382	1.0750	1.1600	0.2900
Debt/NAV	4.22	3.48	0.42	0.42
Interest Cost (%)	4.70%	6.54%	47.94% ¹	11.42%
Operating Cash Flow	491.33	613.54	827.82	333.96
Investing Cash Flow	-	-	-	-
Financing Cash Flow	(584.28)	(601.73)	(836.77)	(255.46)
Net Cash Flow	(92.95)	11.80	(8.95)	99.26
NAV (THB)	5,263,691,908	4,975,621,971	3,058,405,110	3,058,405,110
P/NAV (THB)	1.05	0.57	0.64	0.64
Dividend Yield (%)	9.0%	11.6%	12.7%	12.6%
Market Cap (M. THB)	5,538.84	2,841.67	3,058.41	3,058.41
Closing Price (THB/unit)	11.50	5.90	6.35	6.35

หมายเหตุ: ¹ ปี 2567 กองทุนรวมมีการจ่ายเงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น 152.80 ล้านบาท แบ่งเป็นการชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ 52.80 ล้านบาทและการชำระคืนเงินกู้ยืมเพิ่มเติม 100 ล้านบาท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุน ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

ในภาพรวม กองทุนมีรายได้จากค่าเช่าและบริการในปี 2567 อยู่ที่ 948.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.12 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากความสามารถในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาเช่าระหว่างปีในผู้เช่าบางประเภท รวมถึงความพยายามในการรักษาระดับความพึงพอใจและการเข้าถึงความต้องการของผู้เช่าในทุกอาคารซึ่งยังคงทำให้อาคารยังคงรักษาระดับการเช่าให้ได้มากที่สุด แต่อย่างไรก็ดี ในปี 2567 ทรัพย์สินของกองทุนรวม ได้แก่ อาคารบางนา ทาวเวอร์ ยังสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานให้อยู่ในระดับที่ดี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อาคารบางนา ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าที่ประมาณร้อยละ 92.3 ในขณะที่อาคารสมัชชาพาณิชย์ 2 และอาคารเฟลนิจิต เซ็นเตอร์ มีอัตราการเช่าที่ประมาณร้อยละ 82.1 และร้อยละ 75.4 ตามลำดับซึ่งยังเป็นผลต่อเนื่องจากเหตุการณ์โรคระบาดโควิด-19

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนในปี 2567 อยู่ที่ 308.56 ล้านบาทหรือลดลงประมาณร้อยละ 5.09 โดยเป็นการลดลงจากค่าใช้จ่ายทุกประเภท เช่น ต้นทุนการเช่าและบริการมีจำนวนรวมอยู่ที่ 175.17 ล้านบาทซึ่งลดลงประมาณร้อยละ 3.24 รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีจำนวนรวมอยู่ที่ 15.22 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.19 ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้ง 2 กลุ่มนี้เป็นรายจ่ายจากการบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งกองทุนพยายามปรับลดรายจ่ายให้เหลือเพียงการจ่ายเท่าที่จำเป็นโดยเน้นเรื่องการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารขนาดใหญ่ งานที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอาคารและส่งเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าโดยรวม และรายการต้นทุนทางการเงินจำนวนประมาณ 16.38 ล้านบาทหรือลดลงประมาณร้อยละ 5.21 แต่อย่างไรก็ดีกองทุนรวมยังต้องรับรายการขาดทุนตามการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมโดยเมื่อประเมินร่วมกับอายุสิทธิการเช่าของแต่ละอาคารที่ลดลง โดยสำหรับปี 2567 กองทุนรวมมีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเป็นจำนวน 271.52 ล้านบาทซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดออกไปจริง ส่งผลให้กองทุนรวมมีการเพิ่มในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 387.07 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.13)

ทั้งนี้ในปี 2567 ทางกองทุนมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ 1.1600 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.90 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นเงินปันผลจำนวน 0.8036 บาทต่อหน่วยและเป็นเงินลดทุนจำนวน 0.3564 บาทต่อหน่วย คิดเป็น Dividend yield 12.7% เมื่อเทียบกับราคาปิด ณ วันที่ 2567 ที่ 6.35 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด: ไม่มีเงื่อนไข

สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยใช้แหล่งเงินจากการกู้เงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ รายละเอียดดังนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
วงเงินกู้	ไม่เกิน 480 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR - 1.00% ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ไม่เกิน 13 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรก (30 ตุลาคม 2557)
การชำระดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือน
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี
เงินกู้คงเหลือ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 20.20 ล้านบาท
อัตราส่วนในการวัด	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (Debt to Equity ratio) ไม่เกิน 1 เท่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 0.004 เท่า
ความสามารถในการชำระหนี้	อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 6.85 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราเรียกเก็บที่แท้จริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	49,792,949	7.56%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,394,203	0.21%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,493,789	0.23%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	48,463,858	7.36%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	642,865	0.10%
ต้นทุนเช่าและบริการ	175,171,486	26.60%
- ค่าเบี้ยประกันภัย	3,926,545	0.60%
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	13,317,507	2.02%
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	15,218,769	2.31%
ต้นทุนทางการเงิน ¹	16,378,067	2.49%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่ได้เรียกเก็บ	-

1. ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยเงินกู้ 8.98 ล้านบาทและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมประมาณ 0.70 ล้านบาท แต่เนื่องจากมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ทำให้กองทุนรวมต้องรับรู้รายการดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีอีกประมาณ 6.69 ล้านบาทหากตัดรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชีข้างต้นต้นทุนทางการเงินจะคงเหลือ 9.68 ล้านบาทคิดเป็น 1.47 %ของกำไรสุทธิ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (รายละเอียดของความเสี่ยงเพิ่มเติม ระบุไว้ในรายงานประจำปี ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	
1.1	ความเสี่ยงโดยทั่วไป
1.2	ความเสี่ยงทางการเมือง
1.3	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
1.4	ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
1.5	การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
1.6	ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
1.7	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
1.8	ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
1.9	ความเสี่ยงด้านภาษี
1.10	ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
1.11	ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
1.12	ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
1.13	ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน	
2.1	ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
2.2	ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
2.3	ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงที่ดิน
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม	
3.1	ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน
3.2	ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3.3	ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมหรือไม่ต่อสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ
3.4	ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมให้สิทธิเดียวของเป็นผู้ให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เป็นสาระสำคัญ แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง
3.5	ความเสี่ยงจากสัญญา ได้แก่ ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า, ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน, การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ
3.6	ความเสี่ยงจากการประกันภัย
3.7	ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
3.8	ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
3.9	ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
3.10	ความเสี่ยงเรื่องการเพิ่มทุนในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลัส เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900	ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (อ.ล.) ชั้น 19 1 ซอย ราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะแขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์	0-2949-1500	โทรศัพท์	0-2470-3201
URL	www.scbam.com	URL	www.kasikornbank.com

2 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 12 เมษายน 2554 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 12 เมษายน 2554)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยลงทุน 481,638,600 หน่วย - จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก จำนวน 342,000,000 หน่วย - จำนวนหน่วยลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 139,638,600 หน่วย
ประวัติความเป็นมาโดยสรุป	กองทุนรวมได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2554 ตามหนังสือที่ ก.ล.ต.น.426/2554 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2554 ถึงวันที่ 29 มีนาคม 2554 ในราคาหน่วยละ 10 บาทกองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 ตามหนังสือเลขที่ น.513/2554 และเข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2554 ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 3 ธันวาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 2,094,000,000 บาท จากเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 3,420,000,000 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 5,514,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หน่วย และอนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดราคาวันจองซื้อ วิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนได้รับความเห็นชอบการเพิ่มทุนจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2557 และเข้าลงทุนในวันที่ 30 ตุลาคม 2557 ที่ผ่านมา
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์: บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด อาคารสมัชชาวณิช 2: บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด อาคารบางนา ทาวเวอร์: บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าให้เช่าช่วงและ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2554

กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. อาคารสมัชชชาวาณิช 2 (United Business Center II) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 23 ชั้น (ไม่รวมดาดฟ้า) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารสมัชชชาวาณิช 2 จากบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างและจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารสมัชชชาวาณิช 2 ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
2. อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ มีจำนวน 24 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิตและสถานีนาฬิกา กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ดังกล่าวจากบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2557

3. โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 3 ธันวาคม 2556 ได้อนุมัติการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 - 3.1 สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นระยะเวลา 30 ปี และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด
 - 3.2 สิทธิการเช่าที่ดินโครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี
 - 3.3 สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ซึ่งใช้เป็นที่ยึดครถของโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - 3.4 เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากบริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3.3 ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์

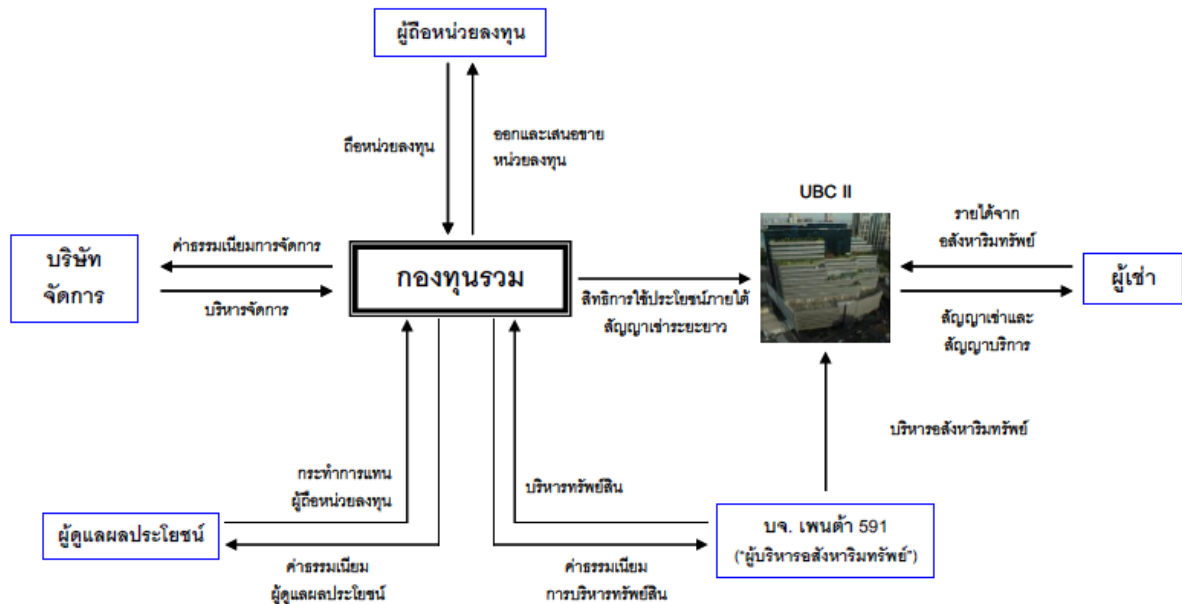
3 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยนับแต่ได้รับการอนุมัติจัดตั้งและจัดการในปี พ.ศ. 2554 กองทุนรวมได้มุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และได้มุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทุนรวมมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุนรวม

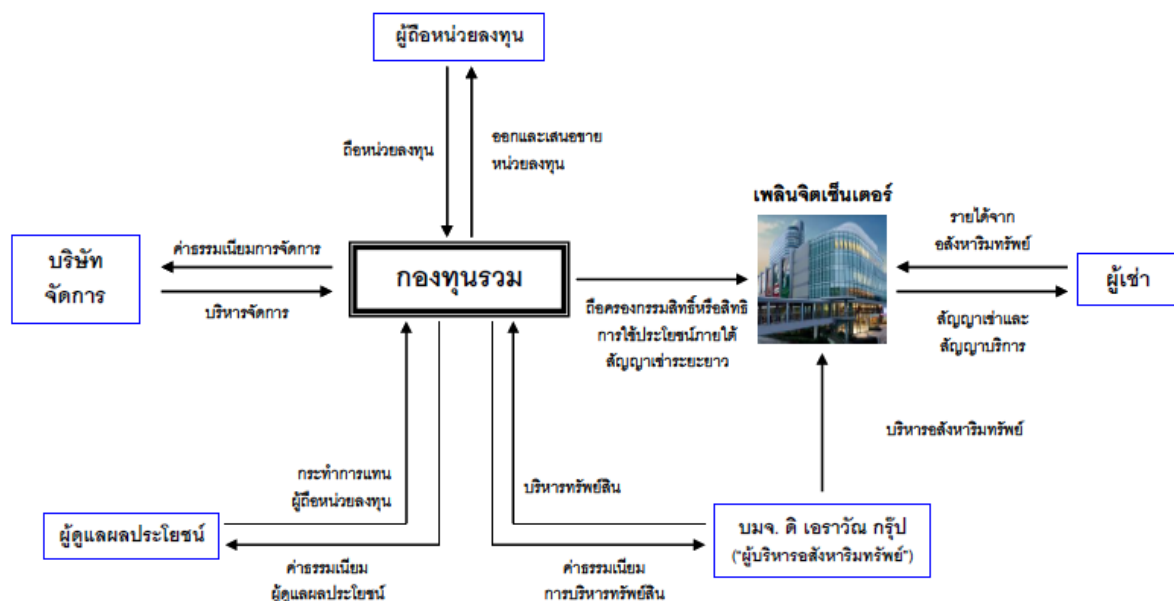
3.2 โครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

- โครงการสมัชชาวานิช 2 (ยูบีซี 2)

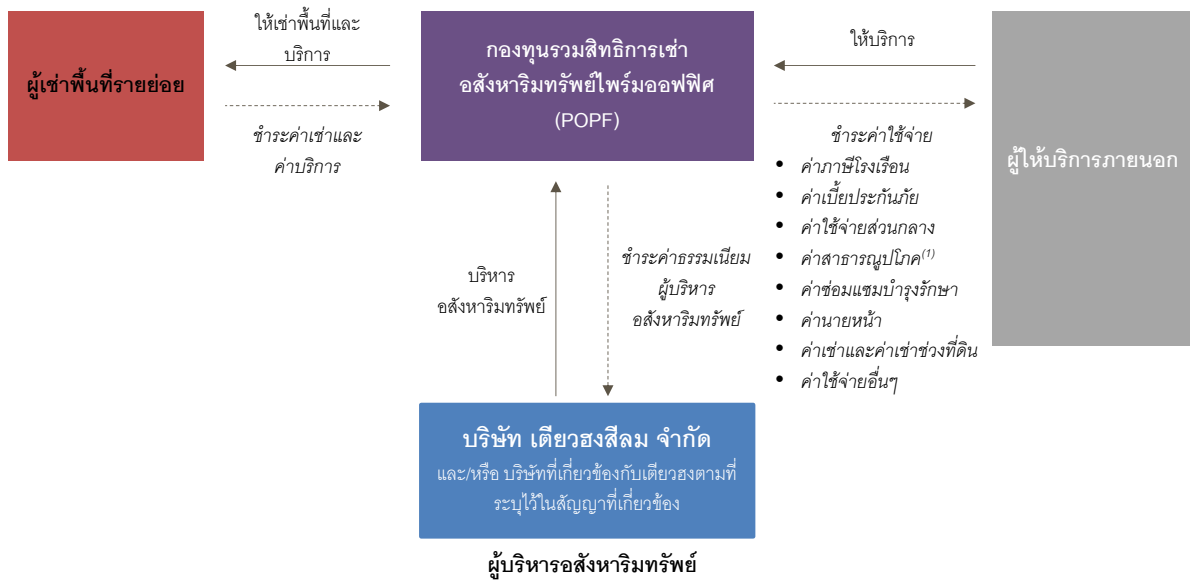


หมายเหตุ *กองทุนรวมได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารสมัชชาวานิช 2 จากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด เป็นบริษัท ภริษแมนเนจแมนท์ จำกัด เนื่องจากมีการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทั้งสองบริษัทข้างต้นมีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

- โครงการเพลินจิต เซ็นเตอร์



• โครงการบางนา ทาวเวอร์



หมายเหตุ: ⁽¹⁾ บริษัท เดียวองสีลม จำกัดและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนจะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่า ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่ บริษัท เดียวองสีลม จำกัดที่ราคาต้นทุน โดยบริษัท เดียวองสีลม จำกัดและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนมีหน้าที่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของโครงการแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรวม 1.1600 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับผลประโยชน์การและจากกำไรสะสมในปี 2567 จำนวนรวม 0.8036 บาทต่อหน่วย และจ่ายเงินลดทุนในปี 2567 จำนวนรวม 0.3564 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานและกำไรสะสม ระหว่าง

- วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	จำนวน 0.0243 บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย 4 มิ.ย. 2567
- วันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567	จำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย 2 ก.ย. 2567
- วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 – 30 กันยายน 2567	จำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย 2 ธ.ค. 2567
- วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	จำนวน 0.1993 บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย 3 มี.ค. 2568

อัตราเงินลดทุนสำหรับผลการดำเนินงาน ระหว่าง

- วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	จำนวน 0.2657 บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย 4 มิ.ย. 2567
- วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	จำนวน 0.0907 บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย 3 มี.ค. 2568

3.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม

3.4.1 สรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อโครงการ	อาคารยูบีซี 2	อาคาร เพลินจิต เซ็นเตอร์	อาคารบางนา ทาวเวอร์
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน 23 ชั้น	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อม กรรมสิทธิ์อาคารสำนักงาน 24 ชั้น	1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิ การเช่าอาคารบางส่วน จำนวน 4 อาคาร และกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง 2) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการบาง นา ทาวเวอร์ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถเพิ่มเติมของ โครงการบางนา ทาวเวอร์ 4) สิทธิเก็บกินแบบไม่มี ค่าตอบแทนบนที่ดิน เพื่อให้ กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอด รถในกรณีที่บริษัท เดียวองส์ล้ม จำกัด (“เดี่ยวองส์”) ไม่สามารถ จัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่น และ ตามจำนวนที่กองทุนรวมและ เดี่ยวองส์ได้ตกลงกัน
ที่ตั้ง	เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัทเน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน จำกัด		บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
มูลค่าตลาดที่ได้รับจาก การประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	2,379,000,000	6,000,000	2,051,500,000
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	30 มิถุนายน 2567		
ระยะเวลาที่ใช้ในการ คำนวณเพื่อหามูลค่าของ แต่ละโครงการ	ประมาณ 16 ปี 3 เดือน	ประมาณ 1 เดือน	ประมาณ 19 ปี 10 เดือน

วิธีการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
รายได้รวมจากทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ในรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2567	958,645,188 บาท

3.4.2 รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
งบประมาณรายละเอียดเงินทุน

				31 ธันวาคม 2567		
ประเภทเงินทุน	หมายเหตุ	พื้นที่	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่ายุติธรรม/ มูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 7						
1. โครงการอาคารชุดปีที่ 2 (อาคารสมัยชาวนิช 2)						
ที่ตั้ง เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ						
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร						
		2-3-62 ไร่	1,781,692,875			
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ						
			105,716,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ						
			19,598,717			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
			114,632,541			
			2,021,640,133	2,379,000,000	44.93	
2. โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์						
ปรับปรุงที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน						
ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย						
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าที่ดิน						
		5-2-75.6 ไร่	294,801,573			
กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์						
			896,380,445			
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ						
			268,776,240			
สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถ						
			28,000,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ						
			9,269,294			
สินทรัพย์สิทธิการเช่าที่ดิน						
			78,156,942			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์						
			70,531,100			
			1,645,915,594	15,611,193	0.29	
3. โครงการบางนา ทาวเวอร์						
ปรับปรุงที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน						
ที่ตั้ง เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12						
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ						
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ						
		8-1-9.2 ไร่	2,007,000,000			
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง						
			16,050,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ						
			22,077,875			
สินทรัพย์สิทธิการเช่าที่ดิน						
			184,190,382			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
			116,097,631			
			2,345,415,888	2,235,993,126	42.22	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
			6,012,971,615	4,630,604,319	87.45	
มูลค่าส่วนปรับปรุงที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน						
			15,452,812			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ 6						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB25102A)						
		2 ต.ค. 68		69,995,939	1.32	
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB25102B)						
		2 ต.ค. 68		129,992,521	2.45	
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิด แอล เอช พันธบัตรรัฐบาล ระยะสั้น (ชนิดสะสมมูลค่า)						
			130,000,000	130,077,950	2.46	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์						
			130,000,000	330,066,410	6.23	
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น						
			6,142,971,615	4,960,670,729	93.68	

หมายเหตุ:

1) เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

2) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,295,427,029.46 บาท

- 3.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

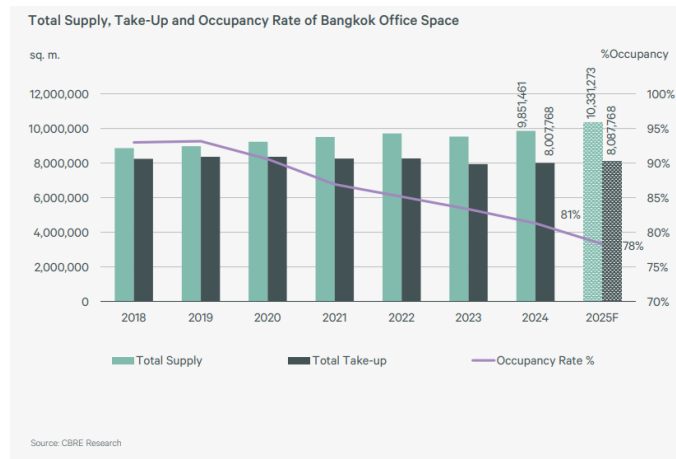
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- 3.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

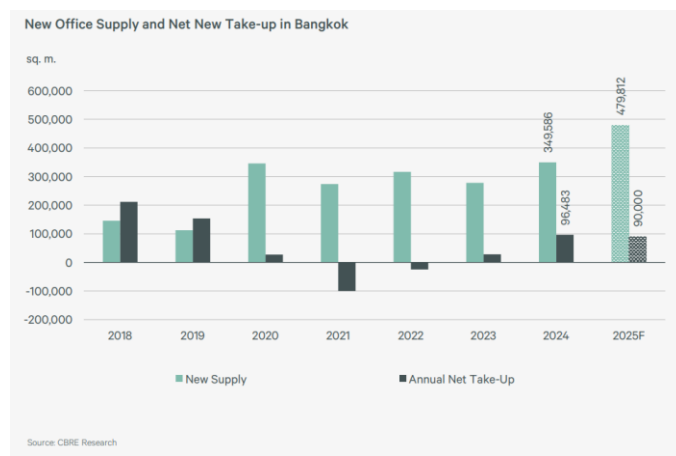
4 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ตามรายงานของ ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (CBRE) แนวโน้มตลาดตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอัตราการเช่าลดลงในปี 2568 จากอุปทานที่จะเพิ่มเข้ามา



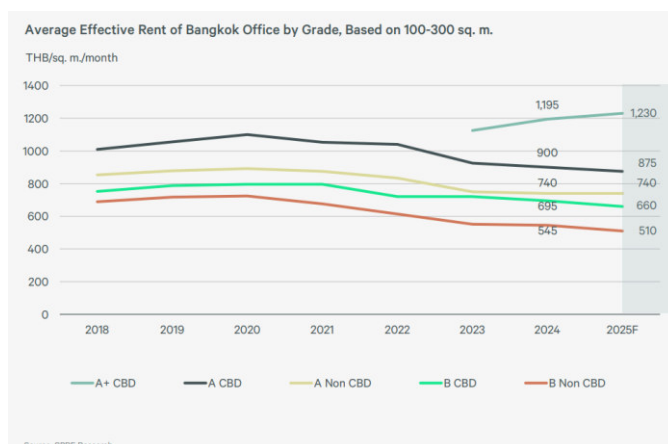
อุปทาน (Supply)

อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ในไตรมาส 4 ของปี 2567 มีอุปทานเพิ่มขึ้น คิดเป็น 1.2% จากไตรมาสก่อนหน้า ส่งผลให้มีพื้นที่การให้เช่าอาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้น 9.85 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกกว่า 0.60 ล้านตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2568 ถึง ปี 2571 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจุดต่อขยาย



อุปสงค์ (Demand)

เมื่อพิจารณาภาพรวมอัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ 81% คิดเป็นพื้นที่ 8.00 ล้านตารางเมตร โดยในไตรมาส 4 ของปี 2567 พบว่าพื้นที่ปล่อยเช่าใหม่เพิ่มขึ้น 41,967 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าใหม่ส่วนมากมาจากการที่ผู้เช่าย้ายเข้าสู่อาคารสำนักงานใหม่เกรดเอบวก และเกรดเอในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) ในขณะที่พื้นที่เช่าใหม่บางส่วนมาจากการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบี Non CBD จากการที่ผู้ให้เช่าลดราคาค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่า



อัตราการค่าเช่าเฉลี่ย (Average rental rate)

ภาพรวมราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานส่วนมากมีราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยในไตรมาส 4 ปี 2567 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอบวกเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.3 มาอยู่ที่ 1,195 บาทต่อตารางเมตร และ ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.8 มาอยู่ที่ 740 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอและอาคารสำนักงานเกรดบี ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และอาคารสำนักงานเกรดบี Non CBD มีอัตราค่าเช่าที่ 900 บาทต่อตารางเมตร 695 บาทต่อตารางเมตร และ 545 บาทต่อตารางเมตรตามลำดับ โดยอัตราการเช่าในอาคารสำนักงานเกรดเอบวกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เจ้าของอาคารสามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ ในขณะที่อาคารเกรดเอ Non CBD มีอาคารใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับใจกลางเมืองมากขึ้น จึงสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงมากขึ้นกว่าอาคารอื่นๆ ในกลุ่ม

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปี 2568 CBRE คาดการณ์ว่าอุปทานอาคารสำนักงานจะมีเข้ามาอย่างต่อเนื่องซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าจะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 ซึ่งเป็นครั้งแรกตั้งแต่ปี 2546 โดยจะกระตุ้นให้ผู้เช่ารายใหญ่มีการย้ายสถานที่เช่าจากสถานที่เดิม โดยวิเคราะห์ว่ากว่าร้อยละ 93 จะมาจากการที่ผู้เช่าต้องการเพิ่มคุณภาพสำนักงาน ซึ่งจะเป็นแนวโน้มหลักต่อไป ในขณะที่รูปแบบการทำงานจะเป็นรูปแบบ Hybrid ทั้งนี้อาคารสำนักงานเก่าจะต้องมีการปรับตัวมากขึ้น โดยเจ้าของอาคารจะต้องมีความยืดหยุ่น และต้องมีการปรับปรุงอาคารเพื่อดึงดูดผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าใหม่เพื่อที่จะสามารถประสบความสำเร็จได้ในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ทั้งนี้อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอบวกมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น ตามแนวโน้มของความต้องการคุณภาพอาคารที่ดีขึ้น ในขณะที่อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆมีแนวโน้มทรง หรือลดลง จากการแข่งขันทางด้านราคาที่สูงขึ้น

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

- 1.บริษัท บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน” ประจำไตรมาส 4 ปี 2567
- 2.บริษัท บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานปี 2568”

5 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วงสัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าและเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดีผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 กองทุนรวมจะแต่งตั้งแต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัดให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบูทีชี 2 แทนเพนต้า 591 และเอราวินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ และเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งทั้ง 3 บริษัทที่มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอยู่แล้วโดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นการรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่ยังพอใจของผู้เช่า การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีจึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ กองทุนรวมจะกำหนดเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป หากผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุนรวมและอัตราเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปีบัญชีต่ำกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ที่ให้เช่าทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน และเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัดและ เอราวัน และเดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามที่จะระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่ากองทุนรวมจะสามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นซึ่งมีคุณสมบัติ ประสบการณ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด อาทิ ผู้ให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมไม่อาจรับรองผลการปฏิบัติงานของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้

3) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมให้สิทธิเดียวสงเป็นผู้ให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เป็นสาระสำคัญ แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมมิได้รับโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าจากเดียวสงในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังคงให้เดียวสงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้างดงกล่าวเพื่อให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรงทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่เดียวสงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ กองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์อาจไม่สามารถใช้สอยพื้นที่เช่าได้อย่างเต็มที่ อันอาจส่งผลกระทบต่อในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงข้างต้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่เดียวสงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถให้บริการน้ำประปาและกระแสไฟฟ้าแก่ผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ เดียวสงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม ซึ่งการโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้างดงกล่าวต้องดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนต่างๆ ตามที่ระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

(ข) ความเสี่ยงจากสัญญา

1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหรือเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ ภิรัชบุรี หรือเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ หรือ เดียวสง ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและภิรัชบุรี หรือ กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ กองทุนรวมและเดียวสง สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่

ในอาคารยุปีซี 2 หรืออาคารเพิลิตจิตเซ็นเตอร์ หรืออาคารบางนา ทาวเวอร์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารยุปีซี 2 และเงื่อนไขการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ กับเดี่ยวง ในในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนดินเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า

2) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวม มีการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีข้อตกลงในการชำระค่าเช่าช่วงเป็นรายสามเดือน กับบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัดเป็นผู้เช่าจากเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด จะผิดสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินหรือผิดสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวม ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมสิ้นสุดลงเช่นกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสจัดหาพื้นที่อื่นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถยนต์เพิ่มเติมแก่โครงการบางนา ทาวเวอร์ กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีข้อสัญญาใน (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่จอดรถ) ระบุให้ตลอดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมมีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) นำค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ไปใช้ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วง โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงแล้ว (2) สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งกำหนดให้เดี่ยวงสามารถจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่ามาแทนพื้นที่ที่ใช้เป็นที่พักจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในปัจจุบันให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะเช่าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า จากเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เดี่ยวงกำหนด

นอกจากนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดี่ยวงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์

เวอร์ ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดียวยังไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดียวจะได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นี่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซึ่งจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเดียว และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตก ลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม เดียวและ/หรือ บุคคลที่เดียวกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมในรูปแบบที่กองทุนรวมเห็นชอบสำหรับการก่อสร้างอาคาร จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 25,000,000 บาท ทั้งนี้ หากเดียวสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติม ให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเดียวประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซึ่งที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียน เลิกสิทธิเก็บกินและคืนหลักประกันดังกล่าวให้แก่เดียว และ/หรือ บุคคลที่เดียวกำหนด

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดดังที่กล่าวมีในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (สัญญาเช่าช่วง และ สัญญาตกกลงกระทำกร) คู่สัญญา (เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด และ/หรือ เดียว และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด) อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมี สิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนด ไว้ดังกล่าวได้ เช่น กองทุนรวมอาจมีจำนวนที่จอดรถที่จะให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ได้น้อยลงจากจำนวนที่จอดรถในปัจจุบัน หรือ ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการ ยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการ ดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำ พิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับ ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นของกองทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายใน ระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

3) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตาม สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สิน บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญากองทุนรวม อาจต้องบอกเลิกสัญญา และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ เพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มี คุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเดิม

(ค) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

สำหรับทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) อาทิ ตามมูลค่าที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด โดยไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงจะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งในกรณีทั่วไป การก่อสร้างหรือซ่อมแซมจะใช้ระยะเวลาไม่เกิน 24 เดือน แต่กองทุนรวมพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้มีการคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นระยะเวลาประมาณ 36 เดือน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลา 36 เดือนดังกล่าวไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมเพื่อให้กองทุนรวมได้รับชดเชยค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิการเช่านั้น ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและกองทุนรวม ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) โดยไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าโดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ หรือตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ ในส่วนการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่า หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) นั้น กองทุนรวมจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบอย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมหรือมีเงื่อนไขหรือแนวปฏิบัติภายใต้กรมธรรม์ที่ทำให้ไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการณที่คาดไว้

(ง) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเช่าทำสัญญาเช่าสัญญาจะซื้อจะขายสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าสัญญาแก่กองทุน และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่

เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ ผู้สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริหารจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

(จ) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล หรืออาคารที่เช่ามีการก่อสร้างต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งหากเกิดกรณีดังที่กล่าวมาในวรรคก่อนและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์ จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

(ฉ) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทุนรวมทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอรวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวกองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

- (ข) ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ โดยอาจส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ทั้งนี้ผลกระทบดังกล่าวจะบรรเทาหลังจากมีมาตรการต่างๆ ที่ป้องกันและบรรเทาความรุนแรงของโรคระบาดในระดับที่ประชาชนสามารถดำเนินกิจกรรมได้ตามปกติแล้ว

- (ข) ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (อาคารบางนาทาวเวอร์) หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT หนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (ณ) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยง โดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สถานะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สถานะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีความกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการ ปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มี อำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผล กระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผล การดำเนินงานของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่า สภาพะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการ ลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของ กองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยของกองทุน

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่า ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่าย ทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพ คล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ- ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของ ตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนและอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ญ) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัย ภายนอกอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานลดลง

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับอาคารพาณิชย์ 2 อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ และอาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตคลองเตย และอำเภอบางพลีแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

6 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการเชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

7 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

8. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน

8.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ ณ วันที่จัดตั้งรวมกับการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,025,843,900.00 บาท 4,500,912,717.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่จัดตั้งและเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	10.0000 บาท 9.3450 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	481,638,600 หน่วย
- จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	342,000,000 หน่วย
- จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1	139,638,600 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,806,401,056.59 บาท 4,975,621,970.95 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/unit) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9.9792 บาท 10.3306 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	6.35 บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ยปี 2567	6.14 บาทต่อหน่วย
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยปี 2567	1.37 ล้านบาท/ต่อวัน
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	3,058,405,110.00 บาท

8.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

8.2.1 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ รวมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 3 มีนาคม 2568

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	สำนักงานประกันสังคม	68,277,500	14.18
2.	บริษัททิพย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	32,422,700	6.73
3.	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,066,100	5.00
4.	นายบุญระ ชวลิตธำรง	18,900,000	3.92
5.	บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,804,000	3.07
6.	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,169,400	2.53
7.	น.ส.ศิริสุข ธรรมมาภรณ์พิลาศ	9,893,000	2.05
8.	นายวิชา สกุลดีเลิศ	9,604,100	1.99
9.	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	8,208,100	1.70
10.	บริษัทกรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,810,200	1.62
11.	บริษัทแอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	5,500,000	1.14
12.	บริษัททอลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,725,700	0.98
13.	MR.HIRONOBU NISHII	4,500,000	0.93
14.	บริษัทซัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	4,033,300	0.84
15.	นายรุจน์ทัย รักราชการ	3,100,000	0.64
16.	บริษัทกรุงไทยพานิชประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,752,300	0.57
17.	นายประจวบ วรณพฤกษ์	2,700,000	0.56

8.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	สำนักงานประกันสังคม	68,277,500	14.18

8.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

8.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

8.3.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น(Unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่หรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

โดยในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป กองทุนรวมมีนโยบายหักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม และเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุง

อสังหาริมทรัพย์ตามแผนที่กำหนดประจำปีเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์เดิมก่อนคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลผู้ถือหน่วยลงทุน^{1/} สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 กองทุนรวมมีนโยบายกั้นเงินสำรองเงินสำหรับชำระหนี้กู้ยืมเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์เดิม โดยกองทุนรวมมีการสำรองเงินเพื่อจ่ายชำระหนี้กู้ยืม จำนวน 20.20 ล้านบาท และเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 จำนวน 16.43 ล้านบาท

^{1/} ข้อประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่องการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)

8.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	1 ม.ค. 54 - 30 มิ.ย. 54	0.2413	7 ก.ย. 54
2	1 ก.ค. 54 - 30 ก.ย. 54	0.2413	14 ธ.ค. 54
3	1 ต.ค. 54 - 31 ธ.ค. 54	0.2413	12 มี.ค. 55
4	1 ม.ค. 55 - 31 มี.ค. 55	0.2413	28 พ.ค. 55
5	1 เม.ย. 55 - 30 มิ.ย. 55	0.2491	31 ส.ค. 55
6	1 ก.ค. 55 - 30 ก.ย. 55	0.2491	16 พ.ย. 55
7	1 ต.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55	0.2491	14 ก.พ. 56
8	1 ม.ค. 56 - 31 มี.ค. 56	0.2527	22 พ.ค. 56
9	1 เม.ย. 56 - 30 มิ.ย. 56	0.2527	15 ส.ค. 56
10	1 ก.ค. 56 - 30 ก.ย. 56	0.2527	15 พ.ย. 56
11	1 ต.ค. 56 - 31 ธ.ค. 56	0.2679	19 ก.พ. 57
12	1 ม.ค. 57 - 31 มี.ค. 57	0.2620	22 พ.ค. 57
13	1 เม.ย. 57 - 30 มิ.ย. 57	0.2620	28 ส.ค. 57
14	1 ก.ค. 57 - 15 ต.ค. 57	0.3000	24 พ.ย. 57
15	16 ต.ค. 57 - 31 ธ.ค. 57	0.2193	20 ก.พ. 58
16	1 ม.ค. 58 - 31 มี.ค. 58	0.2637	25 พ.ค. 58
17	1 เม.ย. 58 - 30 มิ.ย. 58	0.2620	28 ส.ค. 58
18	1 ก.ค. 58 - 30 ก.ย. 58	0.2620	23 พ.ย. 58
19	1 ต.ค. 58 - 31 ธ.ค. 58	0.2620	23 ก.พ. 59
20	1 ม.ค. 59 - 31 มี.ค. 59	0.2700	24 พ.ค. 59
21	1 เม.ย. 59 - 30 มิ.ย. 59	0.2565	23 ส.ค. 59
22	1 ก.ค. 59 - 30 ก.ย. 59	0.2437	24 พ.ย. 59

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
23	1 ต.ค. 59 - 31 ธ.ค. 59	0.2795	23 ก.พ. 60
24	1 ม.ค. 60 - 31 มี.ค. 60	0.2800	24 พ.ค. 60
25	1 เม.ย. 60 - 30 มิ.ย. 60	0.2805	30 ส.ค. 60
26	1 ก.ค. 60 - 30 ก.ย. 60	0.2414	27 พ.ย. 60
27	1 ต.ค. 60 - 31 ธ.ค. 60	0.2100	2 มี.ค. 61
28	1 ม.ค. 61 - 31 มี.ค. 61	0.2352	1 มิ.ย. 61
29	1 เม.ย. 61 - 30 มิ.ย. 61	0.2414	22 ส.ค. 61
30	1 ก.ค. 61 - 30 ก.ย. 61	0.2414	4 ธ.ค. 61
31	1 ต.ค. 61 - 31 ธ.ค. 61	0.2843	1 มี.ค. 62
32	1 ม.ค. 62 - 31 มี.ค. 62	0.2540	4 มิ.ย. 62
33	1 เม.ย. 62 - 31 ก.ค. 62	0.3386	16 ส.ค. 62
34	1 ส.ค. 62 - 30 ก.ย. 62	0.1569	4 ธ.ค. 62
35	1 ต.ค. 62 - 31 ธ.ค. 62	0.2569	3 มี.ค. 63
36	1 ม.ค. 63 - 31 มี.ค. 63	0.2600	5 มิ.ย. 63
37	1 เม.ย. 63 - 30 มิ.ย. 63	0.2470	1 ก.ย. 63
38	1 ก.ค. 63 - 30 ก.ย. 63	0.2600	1 ธ.ค. 63
39	1 ต.ค. 63 - 31 ธ.ค. 63	0.3100	5 มี.ค. 64
40	1 ม.ค. 64 - 31 มี.ค. 64	0.2470	4 มิ.ย. 64
41	1 เม.ย. 64 - 30 มิ.ย. 64	0.2470	3 ก.ย. 64
42	1 ก.ค. 64 - 30 ก.ย. 64	0.2470	3 ธ.ค. 64
43	1 ต.ค. 64 - 31 ธ.ค. 64	0.2700	4 มี.ค. 65
44	1 ม.ค. 65 - 31 มี.ค. 65	0.2544	6 มิ.ย. 65
45	1 เม.ย. 65 - 30 มิ.ย. 65	0.2544	5 ก.ย. 65
46	1 ก.ค. 65 - 30 ก.ย. 65	0.2544	2 ธ.ค. 65
47	1 ต.ค. 65 - 31 ธ.ค. 65	0.2750	3 มี.ค. 66
48	1 ม.ค. 66 - 31 มี.ค. 66	0.2600	2 มิ.ย. 66
49	1 เม.ย. 66 - 30 มิ.ย. 66	0.0796	4 ก.ย. 66
50	1 ก.ค. 66 - 30 ก.ย. 66	0.1803	4 ธ.ค. 66
51	1 ต.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	0.1658	28 ก.พ. 67
52	1 ม.ค. 67 - 31 มี.ค. 67	0.0243	4 มิ.ย. 67
53	1 เม.ย. 67 - 30 มิ.ย. 67	0.2900	2 ก.ย. 67
54	1 ก.ค. 67 - 30 ก.ย. 67	0.2900	2 ธ.ค. 67
55	1 ต.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	0.1993	3 มี.ค. 68
รวม		13.5173	

8.3.3 ประวัติการจ่ายเงินลดทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	1 เม.ย. 66 - 30 มิ.ย. 66	0.1804	4 ก.ย. 66
2	1 ก.ค. 66 - 30 ก.ย. 66	0.0897	4 ธ.ค. 66
3	1 ต.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	0.1192	28 ก.พ. 67
4	1 ม.ค. 67 - 31 มี.ค. 67	0.2657	4 มิ.ย. 67
5	1 ต.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	0.0907	3 มี.ค. 68
รวม		0.7457	

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

9.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 7 - 8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1501
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	http://www.scbam.com

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทจัดการซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 100) ไม่ส่งผลกระทบต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทจัดการแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทจัดการมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเปิดเสรีเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้นโครงสร้างองค์กร



20 20/10/20

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทจัดการข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอน และระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง หน่วยงานสายกำกับกฎเกณฑ์ธุรกิจหลักทรัพย์ กำกับและควบคุม (Securities Regulation Division, Compliance Function) และหน่วยงานพัฒนาตรวจสอบและบริษัทในเครือ สายตรวจสอบ (Audit Development and Subsidiaries, Audit Function) ซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการ และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการของบริษัทจัดการ เพื่อป้องกันการทุจริตหรือความบกพร่องในหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) นางกิตติยา ไตรณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2) นางสาวลินี ด้งตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3) ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4) นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช	กรรมการ
5) นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
7) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายชื่อคณะผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นางปิ่นสุดา ภูวิภาดาธรรม	Chief Operations Officer สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ
3) นางนันท์มนัส เปี่ยมทิพย์มนัส	Chief Investment Officer สายการลงทุน
4) นางสาวพินแก้ว ทราญแก้ว	Chief Marketing Officer สายการตลาดและช่องทางการขาย
5) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม	Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
6) นางสาวคุณากร จิราอนุสกุล	Executive Director กลุ่มเทคโนโลยีสารสนเทศ
7) นางสาวนภารัตน์ กาญจนสมวงศ์	Executive Director กลุ่มทรัพยากรบุคคล
8) นายสมพงษ์ หิรัญขจรโรจน์	Executive Director กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน
9) ดร.พูนศักดิ์ โล่ห์สุนทร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุน Machine Learning
10) นางสาวศุภรัตน์ อารีย์วงศ์	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์การตลาดและผลิตภัณฑ์การลงทุน
11) นางสาวอรวิ อดมพาณิขย์	Executive Director กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย
12) นายวโรฤทธิ์ จีระชน	Executive Director กลุ่มวิเคราะห์การลงทุน
13) นายปราโมทย์ เล้าสมบุญ	Executive Director กลุ่มบริหารความเสี่ยงกำกับและควบคุม
14) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้
15) นายภาคสุนาท จิตมันชัยธรรม	Executive Director กลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ
16) นางสาวกตัญญูลี คู่ความดี	Executive Director กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน และรักษาการผู้บริหารกลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
17) นางสาวจรัสรัศมิ์ วัฒนสิงห์	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน
18) นางสาวธีรมาพร ปัญญาสมบัติ	Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มกลยุทธ์และวางแผน

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- | | |
|-----------------|-------------|
| 1) นางทิพาพรรณ | ภัทรวิกรม |
| 2) นางสาวพีรญา | วรรณศิริ |
| 3) นายอนุพลย์ | ทององอาจ |
| 4) นางสาวสิริยา | ศรีเกษมวงศ์ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1) นางสาวมยุรา | ถิ่นธนาสาร* |
| 2) นางอุษดาภา | อิศรางกูร ณ อยุธยา |
| 3) นางสาววัชรรา | สถิตพรอำนวย |
| 4) นายเอกลักษณ์ | กระแสนเดียว |
| 5) นางสาวทัชภรณ์ | โสภาสขจรเดช* |
| 6) นางสาวกัลยดา | ณ พัทลุง |
| 7) นางสาวกมลรัตน์ | ตั้งธนะวัฒน์* |
| 8) นายพีรวิชัย | ลิ้มเดชาพันธ์ |
| 9) นายอดิภัทร์ | กัมมารพัฒน์ |
| 10) นายวรุณ | บุญรำลึกถนอม |
| 11) นายนิค | ศรีวีระวานิชกุล |
| 12) นายชินณุพงศ์ | เตชะวินิจอุดม |

หมายเหตุ : * ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

สามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารและการจัดการกองทุน

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่

วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้
มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัด
จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มี
ความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่
กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหา
ผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม
ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์
เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของ
ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วย
ลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ใน
โครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และ
วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือ
สอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวก
สะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจ
สภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุน
รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้
การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม
- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
 - (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความซื่อสัตย์ครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม
- (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 27.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 14 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่าย

- อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี ทั้งนี้ ค่าชดเชยดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมการจัดการที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ
- ตัวอย่าง หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมบริหารไปแล้วเป็นเวลาดังนี้
- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
 - 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
 - 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
 - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
 - ตั้งแต่ 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ

- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริหารจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริหารจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริหารจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริหารจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริหารจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริหารจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริหารจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสารของผู้บริหารทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	โครงการสมัชชชวาณิช 2 (ยูนิต 2)	โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	โครงการบางนา ทาวเวอร์
ชื่อ	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 591 อาคารสมัชชชวาณิช 2 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 2 ชั้น 6 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	02 261 0261	02 257 4588	02 312 0045 - 69
โทรสาร	02 261 0262	02 257 4577	02 312 0700 - 4
กรรมการ	1.) นายประสาน ภิรัช บุรี 2.) นางประพีร์ บุรี 3.) นางสาวปนิษฐา บุรี 4.) นายปิติกัทร บุรี	1) นายเกษมา บุญยุคปต์ 2) นางอารดา ว่องกุศลกิจ 3) นายเพชร ไกรนุกูล 4) นายอภิชาญ มาไพศาลสิน 5) นางสาววรรณ อิงคตานุวัฒน์ 6) นายนวิรัตน์ ธรรมสุวรรณ	1.) นางวัชรวิ ศิริรัตน์อัสดร 2.) นางเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสดร 3.) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสดร 4.) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัสดร
ผู้บริหาร	1.) นายประสาน ภิรัช บุรี 2.) นางประพีร์ บุรี 3.) นางสาวปนิษฐา บุรี 4.) นายปิติกัทร บุรี	1) นายเพชร ไกรนุกูล 2) นางสาววรรณ อิงคตานุวัฒน์ 3) นางสาวณัฐพร ชีวมงคล	1.) นางวัชรวิ ศิริรัตน์อัสดร 2.) นางเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสดร 3.) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสดร

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น
- (4) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

- 9.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสารของผู้ดูแลผลประโยชน์และสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์(ถล.) ชั้น 19 เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชบุรีบูรณะ แขวงราชบุรีบูรณะ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์	02 470 3201
โทรสาร	02 470 1996 - 7

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 มีนาคม 2568

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	365,394,442	15.42
2	STATE STREET EUROPE LIMITED	177,909,519	7.51
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	114,429,498	4.83
4	สำนักงานประกันสังคม	80,643,140	3.40
5	บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	77,000,000	3.25
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	72,965,288	3.08
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A) NOMINEES LIMITED	56,680,446	2.39
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON	51,127,235	2.16
9	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-UKUC UCITS NON LENDING 10PCT NON TREATY CLIENTS ACCOUNT	45,098,715	1.90
10	SE ASIA (TYPE B) NOMINEES LLC	44,027,256	1.86
11	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	43,580,800	1.84
12	J.P. MORGAN SECURITIES PLC	25,640,600	1.08
13	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	25,450,800	1.07
14	HSBC BANK PLC - SAUDI CENTRAL BANK SECURITIES ACCOUNT A	25,239,253	1.07
15	HSBC BANK PLC-PRUDENTIAL ASSURANCE COMPANY LIMITED	23,222,000	0.98
16	HSBC BANK PLC FIRST SENTIER INVESTORS GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FSSA ASIAN EQUITY PLUS FUND	20,171,200	0.85
17	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	20,017,376	0.84
18	AIA COMPANY LIMITED-EQGR-SH FUND1	19,082,010	0.81
19	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	17,507,300	0.74
20	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-NT0 SEC LENDING THAILAND CLIENTS ACCOUNT	15,184,483	0.64
21	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-CLIENTS ACCOUNT	14,125,969	0.60
22	THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED	11,851,800	0.50

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ
 เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
 โทรศัพท์ 02 470 3201
 โทรสาร 02 470 1996 - 7
 และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

9.4 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- | | | |
|-------------------|-----------|---------------|
| 1) นายณรงค์ศักดิ์ | ปลอดมีชัย | ประธานกรรมการ |
| 2) นางทิพาพรรณ | ภัทรวีกรม | กรรมการ |
| 3) นางสาวพิรญา | วรรณศิริ | กรรมการ |
| 4) นายนวนบูลย์ | ทององอาจ | กรรมการ |

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ ตัดสินใจ และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
- (2) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (3) พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

- (4) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- (6) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
- (8) กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
- (9) ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
- (10) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

9.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ เลขที่ 1 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ 02 677 2000
 โทรสาร 02 677 2222

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
 ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 ชั้น 17 โซน B&C
 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02 777 6784

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- 3.1) ชื่อ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับเบิลยู.ซี.เอ ชั้น 31
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 02 286 8899
โทรสาร 02 286 2863
- 3.2) ชื่อ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่ 100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02 530 4333
โทรสาร 02 530 4050

9.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

การจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ ตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 บริษัทจัดการ คณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุน ไม่ถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

<https://market.sec.or.th/public/idth/th/Enforce/Recent>

10. การกำกับดูแลกิจการ

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของ บริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

10.2 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดได้เป็นการเฉพาะให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
3. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติและไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด

9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

กำหนดการประชุมของคณะกรรมการการลงทุน

ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นผู้เรียกประชุม เมื่อมีเรื่องที่ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการ โดยปกติมีกำหนดให้จัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม จำนวนครั้งในการประชุมจะมีความถี่มากขึ้นหรือน้อยลง ขึ้นอยู่กับจำนวนเรื่องที่จะให้ที่ประชุมพิจารณา มีมติหรือรับทราบ

องค์ประชุม

การประชุมจะถือว่าครบองค์ประชุมต่อเมื่อมีกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุม โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อตามที่ปรากฏในหัวข้อ 8.4 ทั้งนี้ ต้องมีประธานกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วย หากประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ต้องมีรองประธานกรรมการเข้าร่วมประชุม

มติของที่ประชุม

- ในการพิจารณาออกเสียงลงมติในเรื่องใดๆ ให้ถือคะแนนข้างมากเป็นมติของที่ประชุม
- ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ถือคะแนนเสียงของประธานในที่ประชุมเป็นเสียงชี้ขาดเพื่อเป็นมติของที่ประชุม

ประธานที่ประชุม

ประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม เว้นแต่ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทนประธานกรรมการ

โดยในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

ครั้งที่	รายละเอียดวาระการประชุม	ผลสรุป/ มติ
1	พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี 2567	อนุมัติงบประมาณประจำปี 2567 ตามแผนงานที่ประมาณการไว้
2	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุน ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2566	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุนตามที่เสนอ
3	พิจารณาอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสื่อสารสองทางฯ ประจำปี 2567 ของกองทุนรวม	อนุมัติดำเนินการ ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุน ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2567	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุน และอนุมัติงบประมาณเพิ่มเติมตามที่เสนอ

5	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุน ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2567	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุนตามที่เสนอ
6	พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารจอดรถ เพิ่มเติมในโครงการบางนาทาวเวอร์	อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารจอดรถ ซึ่งเป็นไปโครงการจัดการกองทุนรวมและสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม และบริษัทเดีวอสง สีส้ม จำกัด
7	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุน ประจำปีไตรมาส 3 ปี 2567 และรับทราบการจัดจ้างที่ปรึกษาประเมินการทำBuilding Certificate สำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุน และรับทราบการจัดจ้างที่ปรึกษาประเมินการทำBuilding Certificate สำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์ ตามที่เสนอ

10.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้ออกข้อปฏิบัติเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน (Staff Dealing Policy) และมีการกำชับให้พนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และมีการกำหนดบทลงโทษอย่างรุนแรง และเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีการละเมิดข้อปฏิบัตินี้

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการละเมิดของพนักงาน และกองทุนประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนภายใต้การบริหาร เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้ำ โดยผลประโยชน์ของลูกค้ำต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

10.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการ ทั้งยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

- 1) ประสิทธิภาพ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณา

ถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นคู่สัญญาในการเข้าร่วมกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนรวม

- 2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
- 3) โอกาสในการจัดหารายได้
- 4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
- 5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสถานะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

10.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

- 1) ประสบการณ์ ชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติงาน
- 2) ความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน หรือที่ตั้งของทรัพย์สิน
- 3) ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าและผู้ให้บริการทรัพย์สิน
- 4) ความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน
- 5) ความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานภาครัฐ
- 6) ระบบการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายใน
- 7) อัตราค่าตอบแทน
- 8) เกณฑ์อื่นๆ ที่กรรมการการลงทุนและหรือผู้เชี่ยวชาญอาจเสนอเพิ่มเติม

10.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การให้บริการของผู้บริหารทรัพย์สิน จะมีการประเมินผลโดยการใช้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นสถานประกอบการของผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยหากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้ และได้มีสาเหตุจากการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทุนและหรือบริษัทจัดการ รวมถึงมิใช่เหตุที่นอกเหนือการควบคุมของผู้บริหารอสังหาฯ ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี โดยจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนฯ

10.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

10.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 49.79 ล้านบาท

10.9 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิ เช่น

1) บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทราสต์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส และบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลข้างต้นโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

2) บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวม และเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

10.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ให้อย่างเคร่งครัด และนอกจากนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับรองความถูกต้องและรับรองว่าได้กระทำตามกฎหมายหลักทรัพย์ ก่อนการเปิดเผยและจัดประชุมต่างๆ กับผู้ถือหุ้น

โดยปกติในการขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนบริษัทจัดการจะต้องจัดหาข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเพียงพอต่อการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งต้องประกอบด้วยความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องที่ต้องลงมติดังกล่าว ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการลงมติในเรื่องดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นลงทุนหรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนก็ได้

บริษัทจัดการจะต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนโดยไม่ชักช้านับจากวันที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

หากบริษัทจัดการไม่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าชื่อกันทำหนังสือขอภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ อาจเรียกประชุมเองก็ได้

หลักเกณฑ์และวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นลงทุนกับบริษัทจัดการ

ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนมีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนและมีสิทธิได้รับผลตอบแทนการลงทุน บริษัทจัดการจะต้องแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ และนายทะเบียนล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 14 วัน หรือกำหนดระยะเวลาใด ๆ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือนายทะเบียนกำหนดก่อนวันปิดสมุดทะเบียนนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงวันปิดสมุดทะเบียนจากเดิมที่เคยแจ้งไว้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และนายทะเบียนล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน หรือกำหนดระยะเวลาใด ๆ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือนายทะเบียนกำหนดก่อนวันปิดสมุดทะเบียนตามที่เคยแจ้งไว้

บริษัทจัดการจะต้องจัดส่งหนังสือขอมติ หรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน

ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นบันทึกข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น การจ่ายหรือการแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนผู้ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว และสิทธิในการได้รับหรือข้อจำกัดสิทธิใด ๆ ของผู้ถือหุ้นลงทุนผู้ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นการที่บริษัทจัดการกระทำไปโดยชอบ

ก) การขอมติโดยส่งหนังสือ

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าจะเป็นการขอมติในเรื่องใด เว้นแต่เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ข) การขอมติโดยเรียกประชุม

I. องค์ประชุม

(ก) การขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ เว้นแต่ที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) ทำนองนี้

(ข) องค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ข้างต้นมิให้นำมาใช้บังคับกับการขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ซึ่งจะต้องกระทำตามที่กำหนดไว้

II. สิทธิออกเสียง

(ก) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่จะลงมติใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่จะลงมตินั้น

(ข) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนไม่เป็นไปตามข้อจำกัดที่กำหนดไว้ จะต้องงดออกเสียงสำหรับหน่วยลงทุนส่วนที่ถือเกินอัตรานั้น

III. ข้อกำหนดในการออกเสียง

(ก) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุนที่ตนถือ

(ข) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ค) มติเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนด “ข้อ 32.การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ” ตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

10.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 639,000 บาท

11 ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2567 ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

1. การรณรงค์ให้มีการป้องกันการปล่อยน้ำเสียลงสู่พื้นที่สาธารณะ
2. การรณรงค์ให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ และเครื่องใช้ในการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม

12 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- (1) เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (2) เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

- (1) แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง จะรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน
- (2) แนวป้องกันชั้นที่ 2 ได้แก่ หน่วยงานกลาง เช่น หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานกำกับและควบคุม จะดูแลและควบคุมความเสี่ยง ซึ่งจะเป็นผู้ให้คำแนะนำ สนับสนุน และทดสอบวิธีการที่หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนต่าง ๆ บริหารความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน
- (3) แนวป้องกันชั้นที่ 3 ได้แก่ หน่วยงานบริหารงานตรวจสอบ จะทำการทดสอบกระบวนการและขั้นตอนทางธุรกิจ (รวมถึงกระบวนการบริหารความเสี่ยง) เพื่อให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัท ว่าบริษัทมีสภาพแวดล้อมในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

13 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด นายทะเบียน	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์และอาคารบางนา ทาวเวอร์ - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม - ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวม - บริการเงินฝากธนาคาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	บริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

บริษัท เอร่าวัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินจิตเห็นเตอร์ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนรวม
บริษัท ดี เอร่าวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท เอร่าวัน คอม เมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินจิตเห็นเตอร์
บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท ดี เอร่าวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินจิตเห็นเตอร์
บริษัท มิตรผล ไปโอ-พาวเวอร์ จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท ดี เอร่าวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินจิตเห็นเตอร์
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนรวม - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- บริษัทใหญ่ของบริษัท ภิรัชแมนเนจ เม้นท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรธนาธร จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรบุรี จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ศูนย์แสดงสินค้า นานาชาติกรุงเทพมหานคร จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชเซอร์วิสเชส จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนรวม
บริษัท เตียวฮง อีเลคโทรนิคส์เต็มส์ จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับ บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์

บริษัท พร้อม เทคโนโลยี เซอร์วิส จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เทียวหงส์ลีม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ - ให้บริการซ่อมแซมอาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท มิตรชูบิซิเนสเลเวลเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เทียวหงส์ลีม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ - ขายและให้บริการลิฟท์ของอาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท เอส พี คอนแทรกตติ้ง จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เทียวหงส์ลีม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท เอส เอส อินทีเกรชั่น จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เทียวหงส์ลีม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ไทย ทากาซากิ จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เทียวหงส์ลีม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์
บริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิส เซล จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เทียวหงส์ลีม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้นไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

13.2 รายการระหว่างของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2 - รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ จากกองทุนรวม

13.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนฯ ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

14 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สิน	5,295,427,029.46	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,806,401,056.59	บาท
จำนวนหน่วย	481,638,600.00	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	9.9792	บาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5, 16	393,976,336	558,945,340
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 16	4,630,604,319	4,705,700,054
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	232,077,478	241,030,341
ดอกเบี้ยค้างรับ	12	35,378	83,739
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	12	27,258,006	29,764,811
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	12	4,704	706,684
สินทรัพย์อื่น		11,470,809	24,464,780
รวมสินทรัพย์		5,295,427,030	5,560,695,749
หนี้สิน			
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		226,320,423	233,275,386
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	16,376,274	16,838,871
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		5,940,868	8,355,697
หนี้สินตามสัญญาเช่า		194,104,319	130,900,054
เงินกู้ยืมระยะยาว	9, 12	20,200,000	173,000,000
หนี้สินอื่น		26,084,089	22,703,770
รวมหนี้สิน		489,025,973	585,073,778
สินทรัพย์สุทธิ		4,806,401,057	4,975,621,971
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	7	4,710,370,616	4,895,753,314
กำไรสะสม	10	96,030,441	79,868,657
สินทรัพย์สุทธิ		4,806,401,057	4,975,621,971
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9792	10.3306
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		481,638,600	481,638,600

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	948,908,413	929,194,160
รายได้ดอกเบี้ย	12	8,502,600	8,930,222
รายได้อื่น	12	9,736,775	8,525,632
รวมรายได้		967,147,788	946,650,014
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ		175,171,486	181,042,372
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	48,463,858	51,366,262
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	49,792,949	52,442,467
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	1,394,203	1,468,389
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	1,493,789	1,573,274
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		642,865	625,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		15,218,769	19,310,996
ต้นทุนทางการเงิน	12	16,378,067	17,278,857
รวมค่าใช้จ่าย		308,555,986	325,107,617
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		658,591,802	621,542,397
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุน	5, 6	(271,520,132)	(396,667,224)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(271,520,132)	(396,667,224)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,071,670	224,875,173

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

15.15.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

15.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 967.15 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการรวมจำนวน 948.91 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 8.50 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 9.73 ล้านบาท กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 308.56 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนเช่าและบริการ 175.17 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่างๆ 101.79 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 15.22 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 16.38 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 658.59 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 271.52 ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 387.07 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,806.40 ล้านบาท หรือเท่ากับ 9.9792 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรวม 1.1600 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับผลประโยชน์การและจากกำไรสะสมในปี 2567 จำนวนรวม 0.8036 บาทต่อหน่วย และจ่ายเงินลดทุนในปี 2567 จำนวนรวม 0.3564 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยได้ดังนี้

อัตราเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานและกำไรสะสม ระหว่าง

- วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	จำนวน 0.0243 บาทต่อหน่วย
- วันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567	จำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย
- วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 – 30 กันยายน 2567	จำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย
- วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	จำนวน 0.1993 บาทต่อหน่วย

อัตราเงินลดทุนสำหรับผลการดำเนินงาน ระหว่าง

- วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	จำนวน 0.2657 บาทต่อหน่วย
- วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	จำนวน 0.0907 บาทต่อหน่วย

15.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับปี 2567 ในส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 929.19 ล้านบาทมาอยู่ที่ 948.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากความสามารถในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาะหว่างปีในผู้เช่าบางประเภท รวมถึงความพยายามในการรักษาระดับความพึงพอใจและการเข้าถึงความต้องการของผู้เช่าในทุกอาคารซึ่งยังคงทำให้อาคารยังคงรักษาระดับการเช่าให้ได้มากที่สุด ในขณะที่ภายหลังการเกิดโรคระบาดโควิด 19 ที่ถึงแม้จะลดความรุนแรงลง สามารถดำเนินกิจกรรมและกิจการได้ตามปกติเพราะภาครัฐลดระดับให้เป็นโรคประจำถิ่นตั้งแต่

วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 เป็นต้นมาแต่จนถึงปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคดังกล่าวก็มีผลต่อการประกอบธุรกิจภายในอาคารอย่างต่อเนื่องทำให้ผลประกอบการผู้เช่าบางบริษัทยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับมาได้เมื่อเทียบกับช่วงก่อนสถานะการณโรคระบาดทำให้อาจไม่สามารถเช่าพื้นที่ต่อได้และขอยกเลิกการเช่าในที่สุด หรือบางรายใช้การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าเพื่อให้สามารถอยู่ต่อได้ หรือร้องขอไม่ให้มีการปรับอัตราค่าเช่าค่าบริการในช่วงเวลาที่ต้องต่ออายุการเช่ารอบใหม่ รวมถึงหลาย ๆ บริษัทยังคงให้พนักงานทำงานจากที่บ้านสลับกับการเข้าใช้พื้นที่ในสำนักงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายภายในของบริษัท โดยสำหรับปี 2567 ทรัพย์สินของกองทุนรวม ได้แก่ อาคารบางนา ทาวเวอร์ ยังสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานให้อยู่ในระดับที่ดี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อาคารบางนา ทาวเวอร์ และอาคารสมัชชาวณิช 2 มีอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับก่อนหน้าที่มีประมาณร้อยละ 92 และร้อยละ 82 ตามลำดับ ส่วนอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์มีอัตราค่าเช่าลดลงในช่วงปลายไตรมาส 4 ของปีจากผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญาได้แจ้งไม่ต่อสัญญาเนื่องจากสาขาของธุรกิจสร้างรายได้ไม่เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 75 ทั้งนี้เนื่องจากผู้เช่าในแต่ละอาคารมีการประกอบธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น ร้านอาหาร ธุรกิจท่องเที่ยว ห้องจัดเลี้ยง/จัดสัมมนา หรือธุรกิจคลินิกเฉพาะทางที่พึ่งพิงลูกค้าซึ่งมีกลุ่มหลักเป็นชาวต่างชาติ รวมถึงธุรกิจค้าปลีก และผู้ประกอบการรายย่อยต่างๆ ที่ยังคงต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ทำให้ระหว่างปี 2567 จึงมีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด หรือย้ายสถานประกอบการเมื่อครบอายุสัญญา แต่อย่างไรก็ดีจากอัตราค่าเช่าของทุกอาคารประกอบกับความสำเร็จในการปรับอัตราค่าเช่าสำหรับรายที่มีการต่อสัญญาในระหว่างปี ส่งผลให้กองทุนรวมมีภาพรวมของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ ที่ยังเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ภาพรวมของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2567 มีจำนวนรวมที่ลดลงจากปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 325.11 ล้านบาท มาอยู่ที่ 308.56 ล้านบาทหรือลดลงประมาณร้อยละ 5.1 โดยเป็นการลดลงทุกประเภทของค่าใช้จ่ายแต่เมื่อเปรียบเทียบกับประเภทรายการที่สำคัญจะพบว่าในส่วนของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ มีจำนวนที่ลดลงจำนวน 5.87 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 3.2 อันเป็นผลมาจากตามอัตราค่าเช่าใช้งานในพื้นที่เช่าที่มีการลดลงถึงแม้สถานะการณโรคระบาดโควิด-19 มีความผ่อนคลายตามประกาศภาครัฐ รวมถึงผู้เช่าในแต่ละอาคารก็มีการปรับตัวทางด้านธุรกิจและการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางที่ลดลง รวมกับรายการค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่ต้นทุนจ่ายของอาคารมีอัตราต่อหน่วยที่ลดลงเมื่อเทียบกับที่ประมาณไว้

ในส่วนของการใช้จ่ายในการขายและการบริหารซึ่งมีค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2567 เท่ากับ 15.13 ล้านบาท จากเดิมในปี 2566 ที่มีจำนวน 19.31 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 21.19 จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2566 มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่ตัวเงินจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินทางบัญชีที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานของอาคารบางนาทาวเวอร์ได้ทำการเปลี่ยนทรัพย์สินทดแทนของเดิมจึงมีการตัดจำหน่ายทรัพย์สินเดิมออกจำนวนประมาณ 12.67 ล้านบาท และประกอบกับรายการต้นทุนทางการเงิน จำนวนประมาณ 17.28 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2567 มีจำนวนประมาณ 16.38 ล้านบาทคิดเป็นการลดลงประมาณ 0.90 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 5.21 ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ที่มีผลใช้บังคับตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งตามมาตรฐานบัญชีฉบับดังกล่าวค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าจะถูกรับรู้ในรายการดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า, เมื่อรวมกับปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมของกองทุนที่มีการปรับลดลงในระหว่างปีทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายที่ลดลง แต่อย่างไรก็ดีตลอดระยะเวลาในปี 2567 กองทุนรวมยังคงเน้นในเรื่องความปลอดภัยทางด้านสุขอนามัย

ของผู้เช่า, ผู้ให้บริการในอาคาร พยายามรักษาระดับการใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ผู้เช่าพึงพอใจ แต่ยังคงอนุมัติรายการที่เห็นว่าจะเพิ่มมูลค่ากับทรัพย์สินให้เทียบเคียงหรือเหนือกว่าอาคารที่เป็นคู่แข่ง พร้อมรองรับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ และเป็นการรักษาระดับอาคารสำนักงานเกรดบีบวก(B+) ให้ดีอยู่เสมอ รวมถึงแต่ละอาคารยังอยู่ระหว่างศึกษาและประเมินตนเองเพื่อเตรียมความพร้อมสู่การเข้ารับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียว(LEED), การรับรองอาคารที่มีมาตรฐานทางสุขภาพที่ดีตามมาตรฐาน WELL Building Standard ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมศักยภาพให้อาคารสามารถแข่งขันกับอาคารสำนักงานอื่นในบริเวณใกล้เคียงกัน

อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
1. อัตราการเช่าพื้นที่		
1.1 อาคารสมัชชชาวาณิช 2	ร้อยละ 82	ร้อยละ 83
1.2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	ร้อยละ 75	ร้อยละ 81
1.3 อาคารบางนา ทาวเวอร์	ร้อยละ 92	ร้อยละ 93
2. อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย รวมของทรัพย์สินในกองทุนรวม (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	653	630

สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2567 ทั้ง 3 โครงการอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงและปรับลดลงจากปีก่อน ซึ่งยังเป็นผลต่อเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 ที่ส่งผลให้บางธุรกิจต้องมีการปรับตัวเพื่อลดค่าใช้จ่ายเช่นการย้ายสถานประกอบการ ลดขนาดพื้นที่เช่าให้เล็กลงหรือยกเลิกสาขาของธุรกิจ แต่สำหรับในภาพรวมอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับปี 2567 แต่ละอาคารยังสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้เล็กน้อยจากผู้เช่ารายเดิมที่มีการต่อสัญญาระหว่างปีซึ่งสะท้อนให้เห็นจากอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของปี และการลดความช่วยเหลือส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการซึ่งกองทุนรวมได้มีการประเมินผู้เช่าเป็นรายบริษัทร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ถึงความเหมาะสมผลในการดำเนินการข้างต้น ทั้งนี้สำหรับปี 2567 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และอาคารสมัชชชาวาณิช 2 ถือว่ามีระดับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่สูงเมื่อเทียบเคียงกับในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่ารอบเขตศูนย์กลางธุรกิจที่อยู่แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนปัจจุบัน

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนที่สำคัญ	ปี 2567	ปี 2566
รายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	68.10%	65.66%
รายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	19.85%	18.47%
รายได้จากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	13.52%	12.13%
ค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	6.33%	6.34%

มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี	87.45%	84.62%
---	--------	--------

ทั้งนี้ในปี 2567 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย อยู่ที่ 4,871.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.94 จากปี 2566 เมื่อพิจารณาาร่วมกับรายได้รวม และค่าใช้จ่ายรวมตามที่ได้กล่าวข้างต้น อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 19.85 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 18.47 และทำให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 6.33 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 6.34

จากปัจจัยที่ได้กล่าวไปข้างต้นทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิ (Net Investment income) ในปี 2567 อยู่ที่ 658.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.96 จากปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ 621.54 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาาร่วมกับรายการขาดทุนจากเงินลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนที่จำนวน 271.52 ล้านบาท(ปี 2566 กองทุนรวมมีรายการขาดทุนจากเงินลงทุนสุทธิรวม เท่ากับ 396.67 ล้านบาท) ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานใน ประจำปี 2567 จำนวน 387.07 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ 224.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.13

ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) หมวด 3 ส่วนที่ 1 ข้อ 35 ระบุว่า กองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ได้แก่ (1) เป็นรอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ(2) มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2567 สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 87.45 และ ณ สิ้นปี 2566 มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 84.62

15.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 20.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเท่ากับร้อยละ 0.42 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยเป็นเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2556 กำหนดชำระเงินต้นทุก 3 เดือนโดยเริ่มชำระตั้งแต่เดือนธันวาคม 2558 และครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดภายใน 13 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ถึงร้อยละ 1.75 ต่อปี (ระหว่างปี 2558 – 2570)

ทั้งนี้ กองทุนได้นำสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการบางนา ทาวเวอร์ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืม ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทุนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกัน	5.925	6.050	20,200	173,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	173,000	222,200
ลดลง	(152,800)	(49,200)
ยอดคงเหลือปลายปี	20,200	173,000

เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	20,200	52,800
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	-	120,200
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	-	-
รวม	20,200	173,000

15.4 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง * (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เงื่อนไข เป็นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาฯ	48.46
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี	49.79 ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท/ปี
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	1.39 ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาท/ปี ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินซึ่งสามารถเรียกเก็บจากกองทุนรวมได้ ครั้งละ 10,000 เป็นต้น
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	1.49

	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง * (ล้านบาท)
		ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาท/ปี
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามอัตราที่เรียกเก็บจริง	0.64
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (เฉพาะ ส่วนที่ระดมทุนได้)	ไม่มี
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี	ไม่มี ไม่เกิน 20,000 บาท/ครั้ง/กรรมการ
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี ไม่มี	ไม่มี รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่นๆ
○ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร, ต้นทุนทางการเงิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่า ประกาศหนังสือพิมพ์โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตามที่โครงการหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เป็นต้น	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี	31.60

หมายเหตุ:

- 1.เป็นจำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม

เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ トラバ เท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

- (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว

(2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนตามข้อ 2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัย และการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อให้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม

15.5 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ไม่มี

15.6 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มซี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยธรรมอื่น ๆ ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าถือว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

KPMG Phoomchai Audit Ltd., a Thai limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ข) (ช) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ข้าพเจ้าประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคารวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม ข้าพเจ้าใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดย KPMG ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ข้าพเจ้าพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ใน รายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความถี่ของข้าพเจ้าต้องการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้า ต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางการ บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่า จำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการ หลอกลวงหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงาน ต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความเสี่ยงที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องสื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(ทนายรัตน์ จันทรรวง)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 9052

บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
14 กุมภาพันธ์ 2568



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมค่ากำไรหรือขาดทุน	5, 16	393,976,336	558,945,340
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 16	4,630,604,319	4,705,700,054
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	232,077,478	241,030,341
ดอกเบี้ยค้างรับ	12	35,378	83,739
ถูกหนี้ยี่ค่าเช่าและบริการ	12	27,258,006	29,764,811
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	12	4,704	706,684
สินทรัพย์อื่น		11,470,809	24,464,780
รวมสินทรัพย์		5,295,427,030	5,560,695,749
หนี้สิน			
เงินมัดจำจากผู้เช่า		226,320,423	233,275,386
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	16,376,274	16,838,871
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		5,940,868	8,355,697
หนี้สินตามสัญญาเช่า		194,104,319	130,900,054
เงินกู้ยืมระยะยาว	9, 12	20,200,000	173,000,000
หนี้สินอื่น		26,084,089	22,703,770
รวมหนี้สิน		489,025,973	585,073,778
สินทรัพย์สุทธิ		4,806,401,057	4,975,621,971
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	7	4,710,370,616	4,895,753,314
กำไรสะสม	10	96,030,441	79,868,657
สินทรัพย์สุทธิ		4,806,401,057	4,975,621,971
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9792	10.3306
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		481,638,600	481,638,600

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)
Executive Director

(นายสมพงษ์ หิรัญจรรโรจน์)
Executive Director

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ
จนประกอบรายละเอียดของเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมวดหมู่	พื้นที่	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ
			(บาท)		มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	(บาท)		มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
1. โครงการอาคารพาณิชย์ 2 (อาคารสมิทธราชดิษฐ์ 2)								
ที่ตั้ง เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ								
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร								
รวมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า								
2. โครงการอาคารพาณิชย์ชั้นลอร์ด								
ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย								
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดิน								
รวมสิทธิในอาคารพาณิชย์ชั้นลอร์ด								
รวมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ								
สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถ								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้ที่ดิน								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
3. โครงการบางนา ทาวเวอร์								
ที่ตั้ง เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12								
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดปทุมธานี								
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางแก้วและงานระบบ								
รวมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้ที่ดิน								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า								
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
หมายเหตุสรุปประกอบงบการเงินเป็นจำนวนเงินของงบการเงินนี้								

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

งบประกอบงบแสดงฐานะการเงินลงทุน

การแสดงผลของอสังหาริมทรัพย์ในการจัดกลุ่มตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หมวดหมู่	วันครบอายุ	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม *	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม *	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
			(บาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5, 16							
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย								
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24208A)		8 ต.ค. 67	-	-	-	230,512,574	330,476,912	4.38
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24208B)		8 ต.ค. 67	-	-	-	129,723,139	129,719,096	2.46
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24095A)		5 ต.ค. 67	-	-	-	34,456,847	34,451,434	0.65
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24012A)		12 ต.ค. 67	-	-	-	34,228,675	34,219,948	0.65
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB25102A)		2 ม.ค. 68	69,995,819	69,995,939	1.39	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB25102B)		2 ม.ค. 68	129,992,521	129,992,521	2.59	-	-	-
ท้าวถนา								
กองทุนเปิด กองทุนพันธบัตรรัฐบาล ระยะสั้น (ชนิดสะสมมูลค่า)			190,000,000	193,987,876	3.86	130,000,000	130,077,950	2.47
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			389,988,340	393,976,336	7.84	558,921,235	558,945,340	10.61
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			6,402,959,955	5,024,580,655	100.00	6,398,552,840	5,264,645,394	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับผลตอบแทนถึงวัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	948,908,413	929,194,160
รายได้คอกเบี้ย	12	8,502,600	8,930,222
รายได้อื่น	12	9,736,775	8,525,632
รวมรายได้		967,147,788	946,650,014
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ		175,171,486	181,042,372
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	48,463,858	51,366,262
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	49,792,949	52,442,467
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	1,394,203	1,468,389
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	1,493,789	1,573,274
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		642,865	625,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		15,218,769	19,310,996
ต้นทุนทางการเงิน	12	16,378,067	17,278,857
รวมค่าใช้จ่าย		308,555,986	325,107,617
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		658,591,802	621,542,397
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวม			
ของเงินลงทุน	5, 6	(271,520,132)	(396,667,224)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(271,520,132)	(396,667,224)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
		387,071,670	224,875,173

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2567	2566
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	658,591,802	621,542,397
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(271,520,132)	(396,667,224)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<u>387,071,670</u>	<u>224,875,173</u>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	10, 13 (370,909,886)	(382,854,524)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	7 (185,382,698)	(130,090,586)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(169,220,914)	(288,069,937)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	<u>4,975,621,971</u>	<u>5,263,691,908</u>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u><u>4,806,401,057</u></u>	<u><u>4,975,621,971</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,071,670	224,875,173
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าธรรมของเงินลงทุน	5, 6	271,520,132	396,667,224
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(825,265,845)	(1,042,962,843)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	1,001,000,000	1,011,000,000
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(16,197,906)	(9,931,457)
การตัดจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	-	13,014,825
ส่วนค่ามูลค่าตราสารหนี้คดบัญชี		(6,801,260)	(4,924,582)
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง		48,361	178,758
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง		2,506,805	26,505,382
ค่าใช้จ่ายของการคดบัญชีลดลง		701,980	184,527
สินทรัพย์อื่นลดลง		12,993,971	1,200,911
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าลดลง		(6,954,963)	(3,619,734)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(462,597)	3,412,513
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(2,414,829)	83,141
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		3,380,319	(8,103,663)
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า		6,693,665	5,956,921
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน		827,819,503	613,537,096
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า		(127,679,782)	(39,589,448)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	9	(152,800,000)	(49,200,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นนำออกลงทุน	10, 13	(370,909,886)	(382,854,524)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นนำออกลงทุน	7	(185,382,698)	(130,090,586)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(836,772,366)	(601,734,558)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(8,952,863)	11,802,538
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		241,030,341	229,227,803
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	232,077,478	241,030,341

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	เงินกู้ยืมระยะยาว
10	กำไรสะสม
11	ค่าใช้จ่าย
12	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการกองทุนรวมเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 5,025.84 ล้านบาท (แบ่งเป็น 342 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท และ 139.64 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.50 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ คือ อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ อาคารยูบีซี 2 (อาคารสมัยชาวนา 2) และอาคารบางนา ทาวเวอร์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีบริษัท เอร่าวัน คอมเมอร์เชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท เดียวองสิบล จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ สำนักงานประกันสังคม (ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 14.18) ซึ่งสำนักงานดังกล่าวจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทุนรวมใช้วิธีการประมาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอตั้งต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินในรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทุนรวมจัดการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทุนรวมมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น "รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน"

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาอุดหนุนกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ครึ่งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับ แต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย กองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทุนรวมประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้ง สำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความ เกี่ยวข้องด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการดำเนินงานใน ปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทุนรวมติดตามการลูกหนี้ สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(๑) สัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญา กองทุนรวมจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทุนรวมจะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาแยกพิเศษของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมเลือกที่จะ ไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทุนรวมรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (๗) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงู้อใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทุนรวมใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนรวมในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทุนรวมกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว จะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (๗)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ค) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนคิดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้บริการสูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทุนรวม สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาวะฉุกเฉิน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทุนรวมใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทุนรวมรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทุนรวมวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทุนรวมพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(จ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทุนรวมจะบันทึกส่วนถึงคอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นนอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทุนรวมพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงินไขคงกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทุนรวมรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้านำมาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากต้นทุนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ค) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนคิดจำหน่ายของหนี้สิน

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ง) ภาพเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้เฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทุนรวม หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทุนรวมได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละราย ก่อนที่กองทุนรวมจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการเงินแก่ลูกค้า กองทุนรวมจะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอฟฟิต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวมจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทุนรวมพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทุนรวมที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,334	19,950
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	2,730	6,705
31 - 60 วัน	1,021	1,755
61 - 90 วัน	43	941
มากกว่า 90 วัน	14,130	414
รวม	27,258	29,765
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	27,258	29,765
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	1,088
เพิ่มขึ้น	-	-
กลับรายการ	-	(1,088)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวะการดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใด อันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวมเนื่องจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร		
สินทรัพย์ทางการเงิน	231,857	240,803
หนี้สินทางการเงิน	20,200	173,000
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	252,057	413,803

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนรวมบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	558,945	521,976
ซื้อ	825,266	1,042,963
จำหน่าย	(1,001,000)	(1,011,000)
ส่วนค่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	6,801	4,924
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3,964	82
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	393,976	558,945

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,705,700	5,105,533
ซื้อ	16,198	9,931
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและอาคาร	184,190	-
ตัดจำหน่าย	-	(13,015)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(275,484)	(396,749)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,630,604	4,705,700

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2567	2566
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	464,485	454,973
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	23,431	22,365

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีรายได้ (Income approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
- อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (2567: 3%, 2566: 3%) - อัตราการครอบครองเฉลี่ย (2567: 88%, 2566: 88%) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2567: 11%, 2566: 11%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) - อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคในโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ (กรรมสิทธิ์ในอาคารและสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 13 ปี 10 เดือน) และโครงการอาคารพาณิชย์ 2 (สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระยะเวลา 30 ปี)

ในเดือนตุลาคม 2557 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ เป็นระยะเวลา 30 ปี สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาประมาณ 7 ปี และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการโครงการบางนา ทาวเวอร์มูลค่ารวม 2,045.12 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)

ในเดือนมิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 20 ปี เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถสำหรับผู้เช่าสำนักงาน กองทุนรวมมีค่าเช่าจ่ายเป็นจำนวน 326.21 ล้านบาท ซึ่งได้รับรู้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 184.19 ล้านบาท และ 184.19 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 105.21 ล้านบาท และ 130.90 ล้านบาท)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเช่าที่ต้องจ่ายตามหนี้สินตามสัญญาเช่า	2567	2566
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(พันบาท)	
ภายในหนึ่งปี	23,361	121,655
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	65,109	9,613
มากกว่าห้าปี	241,332	-
รวม	329,802	131,268

7. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
	มูลค่าหน่วย ลงทุน (บาท)	จำนวน หน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน	มูลค่าหน่วย ลงทุน (บาท)	จำนวน หน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	9.7299	481,639	4,686,295	10.0000	481,639	4,816,386
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	1.5000	139,639	209,458	1.5000	139,639	209,458
การลดทุนจดทะเบียน	(0.3849)	-	(185,382)	(0.2701)	-	(130,091)
ณ วันสิ้นปี	9.3450	481,639	4,710,371	9.7299	481,639	4,895,753
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	9.7299	481,639	4,686,295	10.0000	481,639	4,816,386
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	1.5000	139,639	209,458	1.5000	139,639	209,458
การลดมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.3849)	-	(185,382)	(0.2701)	-	(130,091)
ณ วันสิ้นปี	9.3450	481,639	4,710,371	9.7299	481,639	4,895,753

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1804 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 10.0000 บาทต่อหน่วย เป็น 9.8196 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.89 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 4 กันยายน 2566 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2566 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 20 กันยายน 2566 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2566 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0897 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.8196 บาทต่อหน่วย เป็น 9.7299 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 43.20 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 4 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2566 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1192 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.7299 บาทต่อหน่วย เป็น 9.6107 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 57.41 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2567 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2567 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.2657 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.6107 บาทต่อหน่วย เป็น 9.3450 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 127.97 ล้านบาท เงินลดทุนดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 4 มิถุนายน 2567 กองทุนรวมได้แจ้งการลดเงินทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทะเบียนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2567 มูลค่าทุนจดทะเบียนใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2567 เป็นต้นไป

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสดในมือ	272	-	128	-
เงินฝากธนาคาร				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	183,949	0.40 - 0.525	197,860	0.50 - 0.675
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	47,786	0.40	42,890	0.50 - 0.55
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	70	0.40	152	0.55
รวม	232,077		241,030	

9 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 20.20 ล้านบาท (2566: 173 ล้านบาท) ซึ่งเบิกใช้ภายใต้วงเงินกู้จำนวน 480 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กำหนดชำระเงินต้นทุก 3 เดือนโดยเริ่มชำระตั้งแต่เดือนธันวาคม 2558 และครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดภายใน 13 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 1.75 ต่อปี ทั้งนี้กองทุนได้นำสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนโครงการบางนา ทาวเวอร์ไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทุนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกัน	5.925	6.05	20,200	173,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอฟฟิต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	173,000	222,200
จ่ายชำระ	(152,800)	(49,200)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>20,200</u>	<u>173,000</u>

10 ค่าไรสะสม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	79,869	237,848
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	658,591	621,542
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(271,520)	(396,667)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(370,910)	(382,854)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>96,030</u>	<u>79,869</u>

11 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทุนและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนรายเดือนในอัตราเท่ากับจำนวนรวมของ
 - (ก) ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ
 - (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน
2. ค่าตอบแทนพิเศษรายปีในอัตราเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ
 - (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ
 - (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี หรือ
 - (ค) กำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่กำหนดไว้สำหรับการคำนวณค่าตอบแทนพิเศษ

ทั้งนี้ จะได้รับค่าตอบแทนพิเศษจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ได้เข้าลงนามร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย

12. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง กิจกรรมที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทุนรวม หรือกิจกรรมที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทุนรวม หรือกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อกิจการนั้น

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทุนในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอราวัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ดี เอราวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- บริษัทใหญ่ของบริษัท เอราวัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอรารีน กรุ๊ป จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
บริษัท เอรารีน สโตร์ อินน์ จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	ประเทศไทย	- มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
บริษัท มิตรผล ไบโอ-ฟาวเวอร์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท ดี เอรารีน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
บริษัท กิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท กิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทใหญ่ของบริษัท กิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัท กิรัชบุรี จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด
บริษัท กิรัชวีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด
บริษัท กัทธรรณาร จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด
บริษัท กัทธบุรี จำกัด	ประเทศไทย	- มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด
บริษัท ศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ กรุงเทพมหานคร จำกัด	ประเทศไทย	- มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กิรักเซอร์วิสเซส จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท กิรักเซอร์วิสเซส จำกัด
บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เดียวสง อีเลคโทรนิคส์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท พร้อม เทค โน เซอร์วิส จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท มิดชูนิติอเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท เอส พี คอนเนคต จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท เอส เอส อินทีเกรชั่น จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท ไทย ทาภาซาโก จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด
บริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิสเซส จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ทีเอชเอส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
บริษัท ทีเอชเอส พาร์กิ้ง โซลูชั่นส์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทยุทธศาสตร์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทจัดการกองทุนรวม
รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		2567 2566 (พันบาท)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,003	2,879
รายได้ดอกเบี้ย	158	138
รายได้อื่น	39	52
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,494	1,573
ต้นทุนทางการเงิน	9,684	11,322
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16,543	15,294
รายได้ดอกเบี้ย	1,543	2,163
รายได้อื่น	1,276	1,327
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	1,394	1,468

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

49,793

52,442

บริษัท ดีเอราวิ้น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

111,049

104,329

บริษัท ภิรัชบุรี โฮสคิง จำกัด และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

5,681

5,588

รายได้อื่น

615

671

บริษัท เดียวองสีลม จำกัด และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

53,263

51,032

รายได้อื่น

3,043

3,140

บริษัท เอราวิ้น คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

14,919

18,140

บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

17,682

17,963

บริษัท เดียวองสีลม จำกัด

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

15,863

15,263

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

6,327

-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอฟฟิต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	47,786	42,890
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	1	2
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	5	707
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	137	250
เงินกู้ยืมระยะยาว	20,200	173,000
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	183,949	197,860
ดอกเบี้ยค้างรับ	35	84
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	45	55
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	122	127
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,360	4,526
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	1,182	4,920
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	41	54
บริษัท เทียวองสีลม จำกัด และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	16,627	15,586
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,622	1,607
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,519	1,504

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(ล้านบาท)	
บริษัท เดียวสงสลิสม จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,867	1,832
หนี้สินตามสัญญาเช่า	184,493	-

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 กองทุนรวมได้ทำสัญญาคงคลังกระทำการกับบริษัท เดียวสงสลิสม จำกัด (“เดียวสง”) สำหรับโครงการที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวสงตกลงกระทำการตามที่ระบุในสัญญา เช่น

- 1) จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้ครบถ้วน และตกลงให้มีหลักประกันการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่จำเชื้อมูลค่าเท่ากับ 25 ล้านบาท
- 2) เดียวสงและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงจะไม่ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในเกรดเดียวกันกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ในพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ภายในระยะเวลา 5 ปี
- 3) เดียวสงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา ตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปี
- 4) จัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 96.30 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันสำหรับหน้าที่ในการชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียน

ณ วันทำสัญญาเดียวสงได้จัดให้มีหลักประกัน โดยนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแห่งหนึ่งจำนวน 11.56 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 121.30 ล้านบาท ณ วันที่ 2 กันยายน 2567 เดียวสงได้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับหลักประกันดังกล่าวทั้งหมด

ในปี 2567 กองทุนรวม (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารดี และงานระบบ กับบริษัท เดียวสงสลิสม จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถยนต์ให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึงวันที่ 29 ตุลาคม 2587 โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละดังนี้

วันประกาศจ่าย เงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	2567	2566
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
4 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	0.2900	139,675	-
1 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	0.2900	139,675	-
7 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	0.0243	11,704	-
29 มกราคม 2567	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.1658	79,856	-
2 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.1803	-	86,839
3 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.0796	-	38,338
3 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.2600	-	125,226
31 มกราคม 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.2750	-	132,451
			<u>370,910</u>	<u>382,854</u>

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนรวมได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 1,848.13 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 37.94 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยละระหว่างปี (2566: จำนวน 2,063.89 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 40.28 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยละระหว่างปี)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุน

มูลค่าธุรกรรมจำแนกตามวิธีการ ประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
(พันบาท)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าธุรกรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	5	-	393,976	-	393,976
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ					
เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม	6	-	-	4,630,604	4,630,604
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าธุรกรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	5	-	558,945	-	558,945
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ					
เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม	6	-	-	4,705,700	4,705,700

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐและหน่วยลงทุน

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอฟฟิต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนรวมมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ		
ภายในหนึ่งปี	27,102	21,370
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	22,387	10,055
รวม	49,489	31,425

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 สัญญาเช่าที่ดินระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าสิ้นสุดลง สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพหลินจินเจิ้นเตอร์ ภายใต้สัญญาเช่า บรรดาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการโครงการจะต้องเป็นของผู้ให้เช่าทันทีเมื่ออายุของสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1993 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 95.99 ล้านบาท และประกาศลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0907 บาท จากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ 9.3450 บาทต่อหน่วย เป็น 9.2543 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนทั้งสิ้น 43.68 ล้านบาท เงินปันผลและเงินลดทุนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 3 มีนาคม 2568

16. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ ซึ่งจัดการ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวอลิสสา หวังจิตต์)

(นางสาววรนิชชา สอนอินทร์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 20 มกราคม 2568

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (POPF) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม, นางสาวพีรญา วรรณศิริ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม, นางสาวพีรญา วรรณศิริ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	Executive Director	
2. นางสาวพีรญา วรรณศิริ	Senior Associate	

ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (POPF)



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

SCBAM Client Relations โทร. 0 2777 7777 หรือ WWW.SCBAM.COM