

Annual Report

รายงานประจำปี 2562



SIRIP

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมอออฟฟิศ

สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 22 มีนาคม 2563

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 SCB Economic Intelligence Center (EIC) ประเมินการเศรษฐกิจไทยขยายตัวเพียงร้อยละ 2.5 YoY จากผลกระทบของสงครามการค้าส่งผลให้ภาคการส่งออกยังคงหดตัวต่อเนื่อง เป็นผลให้เศรษฐกิจในประเทศมีทิศทางชะลอตัวตามภาคส่งออก โดยสะท้อนจากหลายเครื่องชี้วัดที่สำคัญ อาทิ ดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรมและอัตราการใช้จ่ายการผลิตที่หดตัวต่อเนื่อง การจ้างงานรวมและรายได้นอกภาคเกษตรที่ปรับลดลง รวมถึงดัชนีการลงทุนที่ยังหดตัว โดยมีเพียงภาคการท่องเที่ยวที่ยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง แต่รายจ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวก็ยังถูกกดดันจากเงินบาทที่แข็งค่าต่อเนื่องจนถึงปลายปี

ทั้งนี้การหดตัวของมูลค่าการส่งออกในช่วงที่ผ่านมาได้รับแรงกดดันจาก 3 ปัจจัย ได้แก่ (1) สงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐฯ ที่เริ่มต้นตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2561 ส่งผลกระทบต่อภาคส่งออกสินค้าไทยที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทานการผลิตสินค้าส่งออกของจีนไปยังตลาดสหรัฐฯ ที่โดนเรียกเก็บภาษีนำเข้าเพิ่มขึ้น (2) ตลาดรถยนต์ของโลกที่ซบเซา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เดือนกันยายน 2561 เป็นต้นมาและปัจจุบันยังไม่ปรับตัวดีขึ้น (3)ราคาน้ำมันโลกที่ยังคงหดตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า และการปิดซ่อมบำรุงโรงกลั่นในช่วงปลายปี ส่งผลให้คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 1.25% สำหรับด้านอัตราเงินเฟ้อ กนง. ประเมินว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปี 2562 อยู่ที่ 0.7% ส่วนปี 2563 คาดการณ์ไว้ที่ 0.8% ซึ่งอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปี 2562 และปี 2563 มีแนวโน้มต่ำกว่ากรอบเป้าหมายจากราคาพลังงานที่ต่ำกว่าคาดตามเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว โดยกนง. ยังคงมีความกังวลต่อสถานการณ์ค่าเงินบาท แต่มองว่าแรงกดดันด้านแข็งค่าในระยะข้างหน้ามีน้อยลง อีไอซีคาด กนง. อาจปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงเพิ่มเติมได้ ในปี 2563 จากความเสี่ยงด้านค่าเงินบาทต่างประเทศที่ปรับลดลง และต้องรักษา policy space เพื่อรองรับความเสี่ยงในระยะต่อไป ส่วนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ทำได้เพียงพยุงเศรษฐกิจเท่านั้น

สำหรับแนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2563 อีไอซีประเมินเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.8 YoY จากเดิมคาดที่ 2.1% และมีความเป็นไปได้ที่ภาครัฐจะออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมเพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจในปี 2563 ซึ่งจะต้องติดตามลักษณะและขนาดของมาตรการอย่างใกล้ชิดต่อไป ทั้งนี้คาดการณ์ว่าปี 2563 กนง. จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่องที่ 1.00% ซึ่งเป็นระดับต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์ แต่อีไอซีมองว่ายังมีโอกาสสูงขึ้นมาอยู่ที่ 40% ที่ กนง. จะปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงเพิ่มเติมได้ หากปัจจัยเสี่ยงต่อเศรษฐกิจยังคงยืดเยื้อ และความสามารถในการชำระหนี้ปรับแย่ลงรุนแรงกรณีปัจจัยพื้นฐานคาดว่าสถานการณ์ COVID-19 จะใช้เวลาประมาณ 5 เดือนก่อนที่จะกลับมาเป็นปกติในเดือนมิถุนายน 2563 ซึ่งผลกระทบจะมีมากสุดในช่วงไตรมาสแรก จากมาตรการที่เข้มงวดของทางการเงินในการควบคุมโรคที่ส่งผลต่อการเดินทางออกนอกประเทศของนักท่องเที่ยวจีน รวมถึงการผลิตและการขนส่งสินค้าของจีน

ภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพมหานครในย่านธุรกิจ บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้เปิดเผยว่า พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 มีทั้งหมดประมาณ 9,177,500 ตารางเมตร โดยมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่ให้บริการประมาณ 312,000 ตารางเมตร โดยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 - 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จเปิดให้บริการใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 130,000 ตารางเมตรต่อปีส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทั้งนี้พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2566 มีประมาณ 2.07 ล้าน

ตารางเมตร โดยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2563 – 2565 จะอยู่ในพื้นที่นอกศูนย์กลางเขตธุรกิจมากกว่า แต่เมื่อโครงการ mix-used หลายโครงการในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจสร้างเสร็จในเวลาเดียวกันจะมีผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2566 อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมากถึง 809,000 ตารางเมตร ซึ่งในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่อีกก็เป็นไปได้ เพราะตลาดอาคารสำนักงานเป็นที่สนใจของนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งในเรื่องของการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ หรือการซื้ออาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ในตลาดเพื่อนำมาบริหารต่อ โดยอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร สิ้นปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 93% มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้านี้ไม่มาก และคาดว่าความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ.2563 จะไม่แตกต่างไปจากปี 2562 มากนัก

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม EIC คาดการณ์ว่าธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่ ยังคงมีแนวโน้มเติบโต
ประมาณร้อยละ 3 ซึ่งลดลงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 4 - 5 ปีที่ผ่านมา (2556 - 2560) ทั้งนี้ได้รับปัจจัยบวกจากการใช้บริการด้านข้อมูลที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการที่ผู้บริโภคหันมาใช้บริการแบบ post-paid มากขึ้นนั้น เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยให้รายได้ต่อเลขหมาย (ARPU) เพิ่มขึ้นอีกด้วย อย่างไรก็ตามหลังจากคลื่นความถี่ 700 MHz ซึ่งเป็นคลื่นความถี่ชุดแรกสำหรับพัฒนา 5G ได้ถูกจัดสรรให้ mobile operator 3 เจ้าหลัก ทำให้แต่ละเจ้ามีคลื่นอยู่ราวค่าเฉลี่ย 65-70 MHz แต่ยังไม่เพียงพอต่อการพัฒนาเทคโนโลยี 5G ทำให้ กสทช. ต้องเร่งจัดการประมูลคลื่นความถี่สำหรับรองรับ 5G ได้แก่ คลื่นความถี่ย่าน 700, 1800, 2600 MHz และ 26 GHz ซึ่งทำการประมูลในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2563 โฉนดผลการจัดสรร สามารถสรุปได้ดังนี้

	คลื่นความถี่ย่าน 700 MHz (3 lots: 2x15 MHz)	คลื่นความถี่ย่าน 2600 MHz (19 lots: 10x19 MHz)	คลื่นความถี่ย่าน 26 GHz (27 lots: 27x100 MHz)
AIS	1 lot: 2x5 MHz = 10 MHz	10 lots: 10x10 MHz = 100 MHz	12 lots: 12x100 MHz = 1200 MHz
TRUE	ไม่ได้รับการจัดสรร	9 lots: 9x10 MHz = 90 MHz	8 lots: 8x100 MHz = 800 MHz
DTAC	ไม่เข้าร่วมประมูล	ไม่เข้าร่วมประมูล	2 lots: 2x100 MHz = 200 MHz
TOT	ไม่เข้าร่วมประมูล	ไม่เข้าร่วมประมูล	4 lots: 4x100 MHz = 400 MHz
CAT	2 lots: 2x10 MHz	ไม่ได้รับการจัดสรร	ไม่เข้าร่วมประมูล

ดังนั้นภายหลังจากการประมูลคลื่นดังกล่าวทำให้ AIS ก้าวเป็นผู้นำเนื่องจากการถือครองคลื่นมากที่สุด

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกโดยภาพรวมของไทย จากงานวิจัยตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาส 4 พ.ศ. 2562 รายงานว่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 204,200 ตารางเมตรเปิดให้บริการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ โดยศูนย์การค้ามีสัดส่วนมากที่สุดในพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในปี 2562 โดยมีสัดส่วนคิดเป็น 65% รองลงมาคือคอมมูนิตี้มอลล์ประมาณ 15% เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบแยกตามประเภทและพื้นที่จะเห็นได้ว่า ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตเมืองชั้นในมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 96% ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เมืองชั้นนอกอยู่ที่ 93% ทั้งนี้ในช่วงปี พ.ศ.2563 – 2565 คาดว่าจะมีพื้นที่ศูนย์การค้าแล้วเสร็จอีกประมาณ 515,000 ตารางเมตร โดยเป็นศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานครประมาณ 312,500 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 61% ของพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดที่มีกำหนดเปิดให้บริการภายในปี พ.ศ. 2565

ภาพรวมการท่องเที่ยว สำหรับสถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวของไทยปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวน 39.79 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 38.17 ล้านคนจากปีก่อนหน้า คิดเป็น **เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.24** ซึ่งเป็นอัตราเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าปี 2561 และเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งนักท่องเที่ยว จากจีนยังคงมีจำนวนสูงสุดที่มาเที่ยวในประเทศไทยด้วยจำนวน 10.99 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากปี 2561 ในปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ 1.จีน 2.มาเลเซีย 3.อินเดีย 4.เกาหลีและ 5.ลาว ตามลำดับ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวไทยปี 2563 จะเติบโตในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 และภาคการท่องเที่ยวปี 2563 น่าจะเป็นอีกปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการท่องเที่ยวไทย เพราะยังต้องเผชิญกับความท้าทายที่ถาโถมเข้ามา ทั้งดีมานด์นักท่องเที่ยวชะลอการเติบโต จากสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ไม่เป็นใจ ขณะที่ค่าเงินบาทแข็งค่า เป็นอีกตัวแปรหลักทำให้นักท่องเที่ยวระยะมักระวังการใช้จ่ายในไทย หรือตัดสินใจเบนเข็มไปเที่ยวประเทศอื่นที่คุ้มค่างกว่า เช่น เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย สำหรับสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 หรือโรคไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ ทาง EIC คาดการณ์ว่า ยังมีความไม่แน่นอนสูง และมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม จากมาตรการควบคุมโรคระบาด Covid-19 ที่เข้มงวดของจีน คาดว่าจะมีผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวไทยน่าจะมีมากที่สุดในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ - มีนาคม 2563 และเริ่มมีการฟื้นตัวได้หลังจากนั้น โดย EIC ประเมินการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2563 ปรับลดเหลือ 36.6 – 38.8 ล้านคน จากคาดการณ์เดิมที่ 41.3 ล้านคน โดยขึ้นอยู่กับความรุนแรงของสถานการณ์

ตลาดนิคมอุตสาหกรรมปัจจุบันได้รับปัจจัยบวกจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ Eastern Economic Corridor Development (EEC)

โดยอีไอซีคาดการณ์ปี 2563 ว่า อัตราใช้ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมคาดว่าจะทรงตัวราว 78% จากปีก่อนตามการเพิ่มของอุปทานที่มากกว่าอุปสงค์เล็กน้อย ทำให้เหลือที่ดินว่างพร้อมขายราว 35,400 ไร่ ในปีถัดไป นอกจากนี้ในส่วนของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในระยะกลาง อัตราพื้นที่ว่าง (vacancy rate) มีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยจาก 28% เป็น 27% เนื่องจากผู้ประกอบการยังอยู่ระหว่างรอให้มีการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมก่อนพัฒนาใหม่ โดยมีปัจจัยที่ต้องจับตามองได้แก่ การย้ายฐานการผลิตจากจีน มาตรการดึงดูดนักลงทุนของไทยและ BOI และการพัฒนาโครงการ EEC ทั้งนี้ EIC คาดการณ์ว่าในปี 2563 อุตสาหกรรมของผู้เช่าหลักของโรงงานสำเร็จรูปมีการชะลอตัวซึ่งทำให้การขยายพื้นที่เช่าค่อนข้างจำกัด

ที่มา:

- SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Outlook ไตรมาส 1/2020, Industrial Estate & Properties (Sep 2019)
- กรุงเทพธุรกิจ "เปิดยื่นของ 5G วันนี้ คาดเข้าเชิงครบ 5 ราย" ฉบับวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563
- Phoenix property: งานวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์, ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 4 พ.ศ.2562 (22/01/2020)
- Phoenix property: งานวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์, ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาส 4 พ.ศ.2562 (14/01/2020)
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มกราคม 2563

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินงานกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ	1
1 ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ	2
2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	3
2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม	3
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	4
2.3 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม	5
2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	7
3 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	10
4 ปัจจัยความเสี่ยง	13
5 ข้อพิพาททางกฎหมาย	23
6 ข้อมูลสำคัญอื่น	24
6.1 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	24
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	25
7 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	26
7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์	26
7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วย	27
7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม	28
8 โครงสร้างการจัดการ	30
8.1 บริษัทจัดการ	30
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	41
8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์	42
8.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	46
8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	47

9	การกำกับดูแลกิจการ	48
9.1	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	48
9.2	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	48
9.3	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	50
9.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	50
9.5	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	50
9.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51
9.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	51
9.8	ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	52
9.9	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น	52
9.10	การจัดประชุมผู้ถือหุ้น	52
9.11	ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	53
10	ความรับผิดชอบต่อสังคม	53
11	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	54
12	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	55
12.1	รายการระหว่างกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	55
12.2	รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	55
12.3	รายการระหว่างกองทุนรวม กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับกองทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	55
12.4	ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (soft commission)	56
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน		57
13	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	58
14	การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)	60

14.1	การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	60
14.2	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า	60
14.3	ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	62
14.4	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุน	63
14.5	ผลตอบแทนของกองทุนรวม	64
14.6	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	65
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	96
15	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	97

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ



1. ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี ภายหลังจากปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเลิกกองทุน โดยอายุโครงการจะสิ้นสุดในวันที่กระบวนการชำระบัญชีกองทุนรวมแล้วเสร็จ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 9 เมษายน 2557 (เริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2557)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	ระบุชื่อผู้ถือ
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
วัตถุประสงค์การลงทุน	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก (เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2557)

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรก ในโครงการอาคารสิทธิสัญญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า (พื้นที่เช่ารวมประมาณ 18,364 ตารางเมตร) โดยจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและงานระบบ พร้อมซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิสัญญา (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) จาก บริษัท ปภานัน จำกัด (“ปภานัน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยปภานันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิสัญญา ดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
2. กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสิทธิสัญญา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
3. กรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภค งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบ สุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ อาคารสิทธิสัญญา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวรและเกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะ นำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อ มุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯ มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(2) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้

การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนฯ เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่เมื่อเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.5452 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
วันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.1452	4 มิ.ย. 2562
วันที่ 1 เมษายน 2562 – 31 กรกฎาคม 2562	0.1500	16 ส.ค. 2562
วันที่ 1 สิงหาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	0.1000	4 ธ.ค. 2562
วันที่ 1 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 (จ่ายจากกำไรสะสม)	0.1500	3 มี.ค. 2563

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม

2.3.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

กองทุน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมอปปิส์	1,979,446,420	1,938,746,577	11.4043

ชื่อโครงการ	โครงการอาคารสิริกัญญา
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน)
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ริช แอปไพร์ซ จำกัด
มูลค่าตลาดที่ได้รับการ สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	1,884,600,000 บาท
วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2562
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณ เพื่อหามูลค่าของแต่ละโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีการกำหนดระยะเวลา
วิธีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคา	วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)
รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2562	160,689,452 บาท

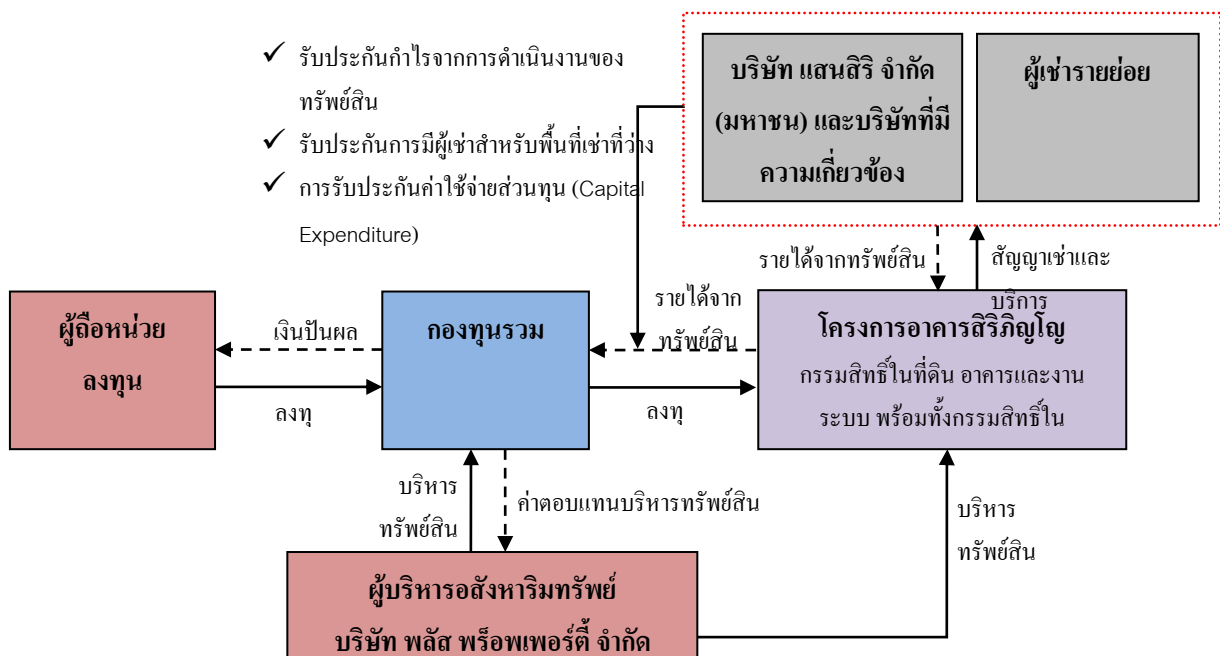
(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.4 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีผลการดำเนินงานที่ดี กองทุนรวมจะกำหนดค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม) ทั้งนี้ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดำเนินการคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่ารายย่อยทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการกับผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแก่ผู้เช่ารายย่อยในลักษณะที่ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่ารายย่อยแต่ละราย

รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ

1. การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน สิ้นสุดลงในวันที่ 30 มีนาคม 2558
2. การรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุน ครบกำหนดในวันที่ 30 มีนาคม 2558
3. การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง ครบกำหนดในวันที่ 30 มีนาคม 2560

การเช่าพื้นที่โดยแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง

ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าภายในอาคาร โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ ปภานัน ให้เช่าแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องของแสนสิริในปัจจุบันไม่ได้เป็นการทำธุรกรรมในลักษณะที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) อีกทั้งการที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี (รวมเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี) จะช่วยให้กองทุนรวมมีโอกาสในการได้รับรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนจากผู้เช่ารายใหญ่ที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังจากระยะเวลาดังกล่าว

การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

แสนสิริตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้กับกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุน (ครบกำหนดวันที่ 30 มีนาคม 2558) ซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกน้อยกว่าจำนวนเงินที่ได้รับไปข้างต้น แสนสิริตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมเข้าทำกับแสนสิริ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) โดยปัจจุบันได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกข้างต้นแล้ว

การรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)

แสนสิริตกลงที่จะรับประกัน ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ครบกำหนดวันที่ 30 มีนาคม 2558) เป็นจำนวนไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากค่าเช่าค่าบริการ และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) หมายถึง รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนเพื่อปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งนอกเหนือไปจากการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยปัจจุบันได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุนข้างต้นแล้ว



การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง

แสนสิริตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,404 ตารางเมตร มีระยะเวลาประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ครบกำหนดวันที่ 30 มีนาคม 2560) หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวม แล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อน โดยแสนสิริตกลงรับประกันรายได้ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันดังกล่าวที่ตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ข้างต้น (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) โดยปัจจุบันการรับประกันดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้ว อย่างไรก็ตามทางกองทุนสามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเติมพื้นที่รับประกันทั้งหมดซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 88 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

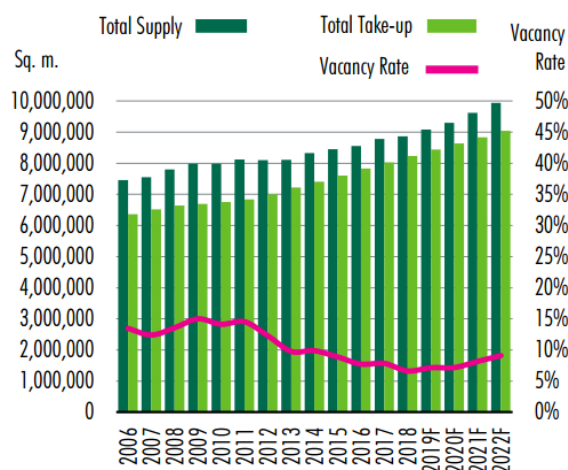
3 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร ปี 2562

อุปทาน (Supply)

ตามรายงานของ ฝ่ายวิจัย บริษัทซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) ระบุว่า ณ สิ้นปี 2562 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในตลาดอยู่ที่ ประมาณ 8.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่ประมาณ 8.86 ล้านตารางเมตร โดยในระหว่างปีตลาดอาคารสำนักงาน มีโครงการใหม่ที่เปิดตัวในหลายบริเวณ เช่น อาคารทรูดิจิทัล พาร์ค บริเวณสุขุมวิท 101 อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ บริเวณถนนพระราม 3 ตัดวงแหวนอุตสาหกรรม อาคารลาดพร้าว ฮิลล์ บริเวณ MRT สถานีพหลโยธิน อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ บริเวณถนนพระราม 4 และอาคารซัมเมอร์ ลาซาล A บริเวณถนนลาซาลและแบร์จ โดยในไตรมาส 4 มีอาคารที่อยู่ในแผนการรื้อถอน 2 อาคาร คือ อาคารพญาไท และ อาคารไวท์กรุ๊ป ในขณะที่อาคารสปริง ทาวเวอร์ บริเวณแยกราชเทวี อาคารสีลมเซ็นเตอร์ บริเวณถนนสีลม อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค บริเวณหลักสี่ พื้นที่รวม 102,200 ตารางเมตร เลื่อนกำหนดการเสร็จสิ้นออกไปเป็นภายในไตรมาส 2 ปี 2563 จากเดิมที่คาดว่าจะเสร็จสิ้นในปี 2562

Figure 1: Office Supply, Demand and Vacancy

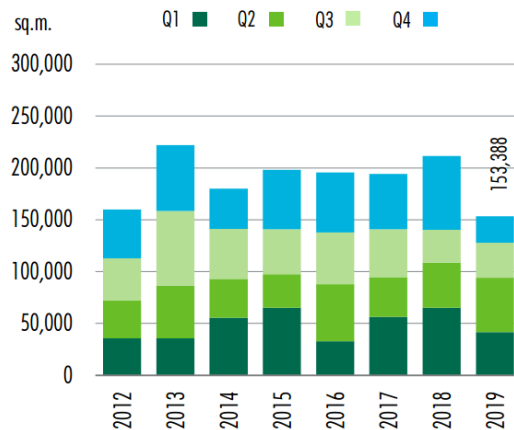


Source: CBRE Research, Q1 2019

อุปสงค์ (Demand)

ในส่วนของอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน มีพื้นที่ที่เช่าแล้วรวมทั้งสิ้น ประมาณ 8.36 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 93.1 คิดเป็นพื้นที่ว่าง 0.62 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.2 เทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) และเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า (YoY) โดย แบ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดเอ อยู่ที่ร้อยละ 95 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดบีอยู่ที่ ร้อยละ 92.6 โดยอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานทั้งสองประเภทมีโอกาสลดลง อันเนื่องมาจากการไหลเข้าของอุปทาน อาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตตั้งแต่ปี 2563

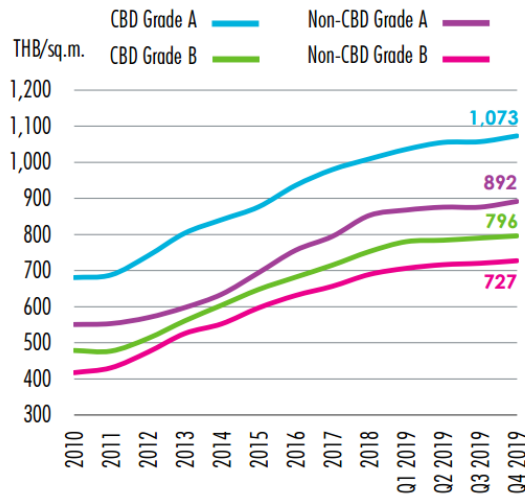
Figure 3: Net Take-up



Source: CBRE Research, Q4 2019

อย่างไรก็ตามในปี 2562 ปริมาณการเช่าสุทธิ (Net take up) อยู่ที่ประมาณ 150,000 ตารางเมตร ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ราว 200,000 ตารางเมตรต่อปี ซึ่งเมื่อพิจารณาจากกราฟ จะเห็นได้ว่าปริมาณการเช่าสุทธิในไตรมาส 4 ของปี 2562 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งทาง CBRE คาดว่าเกิดจากการที่อาคารสำนักงานที่เดิมจะเสร็จในปี 2562 มีการเลื่อนออกไป รวมถึงมีพื้นที่อาคารสำนักงานจะรื้อถอน 2 อาคาร และแนวโน้มอุปสงค์จากอาคารสำนักงานเกรดบี ย้ายไปสู่อาคารสำนักงานเกรดเอที่มีส่วนกลางที่ดีกว่าและทำเลที่ตั้งติดกับขนส่งมวลชนขนาดใหญ่

Figure 4: Rental Rates



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions

Source: CBRE Research, Q4 2019

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average rental rate)

ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ สำหรับอาคารสำนักงานทั้งเกรดเอและเกรดบี ยังสามารถปรับสูงขึ้นได้ในอัตราที่ช้าลง ซึ่งสะท้อนถึงว่ายังมีอุปสงค์การเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้ขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ และมีส่วนกลางที่เหมาะสมสำหรับการทำงานของคนรุ่นใหม่ ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

ทั้งนี้อาคารสำนักงานเกรดเอ เฉพาะที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Grade A: CBD) พบว่าค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,073 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 1.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอนี้ เป็นผลมาจากราคาเช่าพื้นที่ใหม่ของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ อาคารวิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ราคา 1,350 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สำหรับขนาดพื้นที่ 100 – 300 ตารางเมตร)

สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอ เฉพาะที่อยู่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Grade A: Non-CBD) พบว่าค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,073 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 1.8 อันเป็นผลมาจากพื้นที่เช่าดังกล่าวมีจำกัด และไม่มีพื้นที่อาคารใหม่ ส่งผลให้เจ้าของอาคารสามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Grade B: CBD) อยู่ประมาณ 796 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีที่อยู่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Grade B: non CBD) อยู่ที่ประมาณ 727 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยอาคารสำนักงานทั้งสองประเภทมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกันประมาณร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ทั้งนี้ทาง ฝ่ายวิจัย บริษัทซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) คาดการณ์ว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในอนาคตมีโอกาที่จะค่อยๆลดลง อันเนื่องมาจากว่า บริษัทต่างๆเริ่มมีการปรับตัวให้คล่องตัวมากขึ้น (Agile workspace) ซึ่งส่งผลให้การใช้พื้นที่ต่อนักงานลดลง ประกอบกับอุปทานที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตนับจากปี 2563 ซึ่งปัจจุบันมีอาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2566 เกือบ 1 ล้านตารางเมตร รวมถึงมีอาคารสำนักงานซึ่งอยู่ระหว่างการวางแผนแต่ยังไม่เริ่มก่อสร้างอีกกว่า 1.5 ล้านตารางเมตร ซึ่งหากอาคารสำนักงานทั้งหมดดำเนินการก่อสร้าง คาดว่า ณ สิ้นปี 2566 จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในตลาดรวมทั้งสิ้นกว่า 11.5 ล้านตารางเมตร ซึ่งอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ราว ร้อยละ 65 จะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ดังนั้นเจ้าของอาคารสำนักงานอาคารให้เช่าเดิมต้องพยายามหาจุดแตกต่างเพื่อจะได้สามารถแข่งขันได้

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

1.บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

4 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนองก่อนการตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป

ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดของโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ และมีได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการบนกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม หาก พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจาก พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากโครงการอาคารสิทธิสัญญา ตามที่เปิดเผยในโครงการ

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าอาคารสำนักงานแห่งใด นอกจากนี้ ทางกองทุนรวมได้จ้างพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ให้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สร้างผลกำไรให้แก่กองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ทำหน้าที่ดูแลโครงการอาคารสำนักงานหลายโครงการ แต่เป็นเพียงการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการอาคาร (Building manager) โดยมิได้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า ยกเว้นโครงการอาคารสิริวิญญู

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีรายละเอียดตามข้อ 20 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทุนสามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) หรือ
- กรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่ปีงบประมาณใดมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) หรือเป็นผลมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ ผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจ

3) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การ

ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สิน สำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะ กำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน และฐานราก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะ มีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริหารจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่า ทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานรากตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุ ของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะ เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็น ผู้รับผลประโยชน์โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่การ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะกำหนดวงเงิน เอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุน รวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้ เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญา ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพ คล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความ เสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยาย ระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะ คำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็น สำคัญ

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการ ชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า**

กองทุนรวมให้เช่าพื้นที่บางส่วนคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 10,434 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 56.80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562) ในทรัพย์สินดังกล่าวแก่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ แสนสิริเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีฐานะการเงินที่มั่นคง ทำให้คาดได้ว่ากองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่แน่นอนบนพื้นที่เช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นยังคงเช่าพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปภายหลังสิ้นสุดสัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่ กองทุน

รวมอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่ที่ว่างลง หรือการหาผู้เช่ารายใหม่อาจใช้ระยะเวลา นาน หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่ารายใหม่เช่าอาจต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เชาในปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของ กองทุนรวมตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น แสนสิริ และ/ หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ภายหลังการเข้า ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นระยะเวลาเริ่มต้น 3 ปี ที่อัตราค่าเช่า และค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปี 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นสิ้นสุดลง ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตร ละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปี 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ(รายละเอียด ปรากฏในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุนครั้งแรกหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น เพื่อรองรับผลกระทบที่ อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมได้เตรียมการดังนี้

- ในระหว่างช่วงระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีนั้น หาก บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะต้องแจ้งให้กองทุนรวม ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวม มีเวลาเพียงพอที่จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาเช่าพื้นที่แทนได้อย่างต่อเนื่อง และ
- เมื่อได้มีการแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงความประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว และกองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวแทนได้แล้ว แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ยินยอมที่จะเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด เพื่อให้กองทุนรวมสามารถทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่ารายใหม่ได้โดยตรง และ
- หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่มีอัตราที่ ต่ำกว่าอัตราที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เชาอยู่ในขณะนั้น แสนสิริตกลงที่จะรับประกันส่วนต่างของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ของสัญญาเช่าที่กองทุนรวม ทำกับแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง กับของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับ ผู้เช่ารายใหม่ จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีดังกล่าวนี้

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ที่ว่างลงได้ทั้งหมด ภายหลังระยะเวลาการเช่าพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทจัดการอาจพิจารณานำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้

ออกเสนอขาย (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 5.1.17 เงื่อนไขพิเศษ) หากบริษัทจัดการเห็นว่า สภาพตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวมีความเหมาะสม และการขายทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นการ สร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารสำนักงานให้ เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานี พญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้นตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยข้อมูลจาก บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เฮลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สถิติราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงในย่านพญาไท- พหลโยธินระหว่างปี พ.ศ. 2544 – 2555 ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 260 จาก 200,000 บาทต่อ ตารางวา เป็น 1 ล้านบาทต่อตารางวา ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่า การนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนครั้งแรกออกเสนอขายจะเป็นโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนได้

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงิน เพื่อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคา อสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุน ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความ ต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของ กองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีราคาสูง หรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัย ภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ความ เคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือ ทางอ้อมที่มีผลการต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและ ทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษี อากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของ ปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความขัดแย้งทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยในลักษณะจำกัลดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้ตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่ง อาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูก กำหนดโดยหน่วยงานการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผล บังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและ การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก

ภายหลังจากที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัท จัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมี เสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนใน ตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุน รวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของ กองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วย ลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เป็นเสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการ ประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่าย ทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่า ดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สิน ออกไปทั้งหมด หรือบางส่วน

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริหารจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็น

ฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- 13) **ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม**

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

- 14) **ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))**

ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละ 75% เพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าว โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริหารจัดการเชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ซึ่งจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวสุภาวดี เมธาวรรกร)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาวอุทัยวรรณ คุรัตน์กุล)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 17 มกราคม 2563

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ



7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนฯ เป็นผู้ออก

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนโครงการ	1,700,000,000	บาท
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	10.00	บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	170,000,000	หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ	
ราคาเสนอขายวันแรก	10.00	บาท/หน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	1,700,000,000	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,938,746,577	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,937,215,162	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11.4043	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	11.3953	บาท/หน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562	10.70	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562	1,819,000,000	บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยปี 2562	180,000	บาท/วัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11.4043	บาท/หน่วย

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 มีนาคม 2563 ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)

(1) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.54
2	บริษัทบีบี แคปปิตอล จำกัด	42,700,000	25.12
3	บริษัทกรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	5.88
4	นางสุมิตรา ชูติมาวรินทร์	8,252,200	4.85
5	น.ส.เยาวลักษณ์ ชูติมาวรินทร์	8,150,000	4.79
5	นายชนะชัย ชูติมาวรินทร์	8,150,000	4.79
5	นางเยาวนุช เดชวิทักษ์	8,150,000	4.79
5	นายประภาส ชูติมาวรินทร์	8,150,000	4.79
6	บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,900,000	1.71
7	น.ส.ดวงแข ชินธรรมมิตร	1,110,000	0.65
8	น.ส.ดวงดาว ชินธรรมมิตร	1,080,000	0.64
9	นายอภิชาติ มิคี วัลยะเสวี	1,000,000	0.59
9	นายสมชาย ชินธรรมมิตร	1,000,000	0.59
9	นางสาวณี เนียมสอน	1,000,000	0.59
10	น.ส.ชลียา ภาณุพงศ์	906,800	0.53

หมายเหตุ: 1. มีผู้ถือหุ้นลงทุนรายใหญ่ลำดับที่ 5 จำนวน 4 ราย ถือหน่วยลงทุนรายละ 8,150,000 หน่วย
2. มีผู้ถือหุ้นลงทุนรายใหญ่ลำดับที่ 9 จำนวน 3 ราย ถือหน่วยลงทุนรายละ 1,000,000 หน่วย

(2) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	46,820,900	27.54
2	บริษัทบีบี แคปปิตอล จำกัด	42,700,000	25.12

(3) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
-	-	-	-

7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

7.3.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือ กำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

7.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมออฟฟิศ

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	28 มี.ค. - 30 มิ.ย. 2557	0.1500	28 ส.ค. 2557
2	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	0.1500	24 พ.ย. 2557
3	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2557	0.1500	20 ก.พ. 2558
4	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2558	0.1500	25 พ.ค. 2558
5	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2558	0.1636	21 ส.ค. 2558
6	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2558	0.1500	23 ต.ค. 2558
7	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2558	0.1450	23 ก.พ. 2559
8	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2559	0.1450	24 พ.ค. 2559
9	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2559	0.1450	23 ส.ค. 2559
10	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2559	0.1450	24 พ.ย. 2559
11	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2559	0.1450	23 ก.พ. 2560
12	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2560	0.1450	24 พ.ค. 2560
13	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2560	0.1411	30 ส.ค. 2560
14	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2560	0.1450	27 พ.ย. 2560
15	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2560	0.1550	2 มี.ค. 2561
16	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2561	0.1560	1 มิ.ย. 2561
17	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2561	0.1520	22 ส.ค. 2561
18	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2561	0.1470	4 ธ.ค. 2561
19	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2561 (จ่ายจากกำไรสะสม)	0.1382	2 มี.ค. 2562
20	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2562	0.1452	4 มิ.ย. 2562
21	1 เม.ย. - 31 ก.ค. 2562	0.1500	16 ส.ค. 2562
22	1 ส.ค. - 30 ก.ย. 2562	0.1000	4 ธ.ค. 2562
23	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2562 (จ่ายจากกำไรสะสม)	0.1500	3 มี.ค. 2563
รวม		3.3631	

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนน รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	http://www.scbam.com

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทจัดการซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 99.99) ไม่ส่งผลต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทจัดการแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทจัดการมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเบ็ดเสร็จเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างองค์กร



[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

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 2562

1) นางกิตติยา ไธชนะเกษม	ประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2) นางสาวลิณี วังตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3) ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4) นางสาวศลิษา หาญพานิช	กรรมการ
5) นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการ
6) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
7) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายชื่อคณะผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นางนันทมนัส เปี่ยมทิพย์มโน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน สายการลงทุน
3) นายอาชวิณ อัสวโกดิน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการตลาด สายการตลาดและช่องทางการขาย
4) นางปิ่นสุตา ภูวิภาดารวรรณ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ และรักษาการผู้บริหาร กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน
5) นางสาวจรรุภัทร ทองลงยา	ผู้บริหาร กลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน สายการลงทุน
6) ดร.พูนศักดิ์ ไฉ่หุสนทร	ผู้บริหาร กลุ่มจัดการลงทุน Machine Learning สายการลงทุน
7) นายยุทธพล วิทย์พานิชกร	ผู้บริหาร กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้ สายการลงทุน
8) นายสุภากร ตุลยธัญ	ผู้บริหาร กลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ สายการลงทุน
9) นายพรเทพ ชูพันธุ์	ผู้บริหาร กลุ่มวิเคราะห์การลงทุน สายการลงทุน
10) นางสาวพินแก้ว ทรายแก้ว	ผู้บริหาร กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน สายการตลาดและช่องทางการขาย
11) นายก่อคิด ศรีน้อย	ผู้บริหาร กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย สายการตลาดและช่องทางการขาย
12) นางสาวอมรมาลย์ อัมพรพิสิฐ	ผู้บริหาร กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สายการตลาดและช่องทางการขาย
13) นางสาวศุภรัตน์ อารีวงศ์	ผู้บริหาร กลุ่มกลยุทธ์การตลาดและผลิตภัณฑ์การลงทุน สายการตลาดและช่องทางการขาย

- | | |
|--------------------------------|---|
| 14) นายสมพงษ์ หิรัญขจรโรจน์ | ผู้บริหาร กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุนสายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ |
| 15) นางสาวคุณากร จิราอนุสรกุล | ผู้บริหาร กลุ่มเทคโนโลยีสารสนเทศ สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ |
| 16) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม | ผู้บริหาร กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 17) นางสาวนภารัตน์ กาญจนสมวงศ์ | ผู้บริหาร กลุ่มทรัพยากรบุคคล |
| 18) นางปณณนุช คลังทรัพย์ | ผู้บริหาร กลุ่มบริหารความเสี่ยง |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

- | | |
|----------------|----------|
| 1) นางทิพาพรรณ | ภัทรวกรม |
| 2) นางสาวพีรญา | วรรณศิริ |
| 3) นายนวนบูลย์ | ทององอาจ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ยุทธพล วิทยาณิชกร
2. นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร*
3. นางอุรุดารา อิศรางกูร ณ อยุธยา
4. นางสาวนภาพรณ ลาภวรกิจชัย*
5. นายวรพจน์ คุณาประสิทธิ์
6. นางสาววิชรา สติพรอำนวย
7. นางสาวกัลยดา ณ พัทลุง
8. นายเอกสิทธิ์ กระแสเคียร
9. นายปิติภัทร เจริญสุข
10. นางสาวพิมพ์ประพนธ์ ทองประเสริฐ
11. นางสาวกมลรัตน์ ตั้งธนะวัฒน์*
12. นางสาวสินีนารถ ปอแก้ว
13. นายพฤทธิ์ มงคลโกศล

หมายเหตุ: *ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

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

8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

(1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติ ในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และ หนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการ พิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยใน กรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือ คำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้ สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้ จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลง ข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำ ผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็น สาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็น รายละเอียดโครงการให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็น ปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัด สำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติม ดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัด จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับ

เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

(5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(6) ในกรณีที่มีปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

(ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ 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 จะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม
- (3) ขอรับใบอนุญาตหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ 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 เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับ โอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

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 ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือ ดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มี ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายใน กำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(15) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่ เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัท จัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่ม ภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอ สงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่ น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้

ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วย หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้ผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่แต่ไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่บอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการ และมีความเห็นชอบจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของผู้บริหารทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 ที่อยู่ : 163 อาคารรัชต์ภาคย์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ
 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
 โทรศัพท์ : 0-2688-7555
 โทรสาร : 0-2611-6633

8.2.2 รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายชื่อกรรมการ

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 1. นาย อภิชาติ จูตระกูล | ประธานกรรมการ |
| 2. นาย เศรษฐา ทวีสิน | กรรมการ |
| 3. นาย วันจักร์ บุรณศิริ | กรรมการ |
| 4. นาย อนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ | กรรมการ |
| 5. นาย อุทัย อุทัยแสงสุข | กรรมการ |
| 6. นาย ภูมิภักดิ์ จุลมณีโชติ | กรรมการ |

รายชื่อผู้บริหาร

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. นาย อภิชาติ จูตระกูล | ประธานอำนวยการ |
| 2. นาย อนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. นาย ชาญ ศิริรัตน์ | รองกรรมการผู้จัดการ |

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบ ของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริหารจัดการมอบหมาย

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์สถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สินผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์	0-2470-3201
โทรสาร	0-2470-1996-7

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์	0-2470-3201
โทรสาร	0-2470-1996-7

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตหรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- ก) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- ข) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวมหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- ค) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต
- ง) ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- จ) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- ฉ) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- ช) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- ข) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- ฅ) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- ญ) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- ฎ) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- ฏ) มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- ฐ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ดูแลหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่พ้นจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลประโชยณนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนี้ได้ทันที

(ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโชยณว่ามี ความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโชยณจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลประโชยณ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโชยณหมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยณ” ผู้ดูแลประโชยณนั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโชยณของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์

จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัท จัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแล ผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแล ผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุน รวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุด การทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแล ผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและ เอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของ บริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุด ลง

8.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2264-9090
โทรสาร 0-2264-0789-90

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ ธนาคารไทยพาณิชย์
ที่มบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 ปฏิบัติการธุรกิจบริการหลักทรัพย์ อาคาร จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ (North Wing) เลขที่ 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 0-2128-2324-9
โทรสาร 0-2128-4625

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 46 ซีอาร์ซีทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส 87/2 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0-2119-1500
โทรสาร	0-2685-3303

8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

ข้อมูลประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ ของบริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนในช่วงที่ผ่านมา

การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริโพรม ออฟฟิศ (ตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 30 มี.ค. 2557) กองทุนรวมฯ บริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุน ไม่ถูกลงโทษ และการเปรียบเทียบปรับ

อย่างไรก็ดีผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่อยู่เว็บไซต์ดังแสดง

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

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 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

9.2 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ได้แก่

1)	นายณรงค์ศักดิ์	ปลอดมีชัย	ประธานกรรมการ
2)	นางทิพาพรรณ	ภัทรวิกรม	กรรมการ
3)	นางสาวพีรญา	วรรณศิริ	กรรมการ

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

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. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

9.3 การดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายใน

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

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการลวงของของบริษัทจัดการพนักงาน และกองทุนรวมประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนรวมภายใต้การบริหารเป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนฯ

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนฯ ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการ ทั้งยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

- 1) ประสิทธิภาพ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นผู้สัญญาในการเข้าธุรกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนฯ
- 2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
- 3) โอกาสในการจัดหารายได้
- 4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
- 5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสถานะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ จะเข้าลงทุน

9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

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

9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการประเมินผลโดยการใช้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้จะมีการลดค่าบริการ โดยจะพิจารณาและปรับปรุงดัชนีวัดผลเป็นรายปีโดยตกลงร่วมกันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนรวม

9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่นจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตาม

บทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 5.14 ล้านบาท

9.9 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและ/หรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

1) บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

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

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการขอมติกระทำการโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

9.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนรวมฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในรอบปีบัญชี 2562 กองทุนรวมฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

1. การดำเนินการให้มีการปรับปรุงคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ
2. รณรงค์ให้มีการติดตั้งอุปกรณ์และเครื่องใช้ในการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม
3. กองทุนได้จัดทำรายงานการจัดการพลังงานตามข้อกำหนดของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
4. เข้าร่วมกลุ่มเครือข่าย Si Ayuthaya Rd. Green โดยมีการจัดกิจกรรมการทำความสะอาด คัดแยกขยะ และประหยัดพลังงานบนถนนศรีอยุธยา โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะช่วยพัฒนาและส่งเสริมการจัดการเรื่องสิ่งแวดล้อม

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
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

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนรวมฯ กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสิริวิญญู - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวมฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา

12.2 รายการระหว่างกองทุนฯ กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสิริวิญญู - รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมฯ

12.3 รายการระหว่างกองทุนฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนฯ

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนฯ - บริการงานการตลาดอาคารสำนักงาน
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ
บริษัท คิวที ไลฟ์สไตล์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท สิริเวน เจอร์ส จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ

12.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนฯ ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ณ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าทรัพย์สิน	1,979,446,420 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,938,746,577 บาท
จำนวนหน่วย	170,000,000 หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	11.4043 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 1,699,496,797 บาท)	7	1,884,600,000	1,892,510,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2562: 72,282,467 บาท, 2561: 49,844,532 บาท)		72,773,918	50,295,299
เงินฝากธนาคาร	8, 12	18,807,300	31,916,347
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	12	1,573,683	2,200,660
จากดอกเบี้ย		137,666	163,059
สินทรัพย์อื่น		1,553,853	1,049,776
รวมสินทรัพย์		1,979,446,420	1,978,135,141
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11, 12	4,106,824	4,903,012
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	12	35,918,767	35,333,765
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		371,212	387,152
หนี้สินอื่น		303,040	296,050
รวมหนี้สิน		40,699,843	40,919,979
สินทรัพย์สุทธิ		1,938,746,577	1,937,215,162
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		1,700,000,000	1,700,000,000
กำไรสะสม	9	238,746,577	237,215,162
สินทรัพย์สุทธิ		1,938,746,577	1,937,215,162
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.4043	11.3953
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		170,000,000	170,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	157,837,904	162,903,981
รายได้ดอกเบี้ย		573,836	381,256
รายได้อื่น		2,277,712	157,164
รวมรายได้		160,689,452	163,442,401
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		45,509,134	42,429,555
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	5,141,469	5,302,904
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	411,317	424,232
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	616,976	636,349
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	7,453,667	7,611,456
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		729,503	695,232
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,209,143	2,726,560
รวมค่าใช้จ่าย		62,071,209	59,826,288
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		98,618,243	103,616,113
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		337,935	236,180
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,746,763)	(99,782,436)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(6,408,828)	(99,546,256)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		92,209,415	4,069,857

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 160.69 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการ รวมจำนวน 157.84 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 0.57 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 2.28 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 62.07 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 45.51 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 14.35 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.21 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 98.62 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนรวมจำนวน 6.41 ล้านบาท แบ่งเป็นรายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 0.34 ล้านบาท และรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน 6.75 ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 92.21 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,938.75 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.4043 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.5452 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562 จำนวน 0.1452 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2562 – 31 กรกฎาคม 2562 จำนวน 0.1500 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2562 – 30 กันยายน 2562 จำนวน 0.1000 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 (กำไรสะสม) จำนวน 0.1500 บาทต่อหน่วย

14.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

1. ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

• ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุนรวม

ในภาพรวม รายได้รวมทั้งหมดในปี 2562 ลดลงจากเดิม 163.44 ล้านบาท ในปี 2561 ลดลงเป็น 160.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.68 โดยประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ ปรับตัวลดลงจากเดิม 162.90 ล้านบาทในปี 2561 มาอยู่ที่ 157.84 ล้านบาท ในปี 2562 หรือลดลงประมาณร้อยละ 3.11 อันเนื่องมาจากในระหว่างปี 2562 ทางกองทุนมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ลดลงเนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่หมดสัญญาและต่อสัญญาเพียงบางส่วน รวมถึงในระหว่างปีก็มีผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ส่งผลรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลง ถึงแม้ว่าจะมีการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของผู้เช่าอาคารที่ต่อสัญญาใหม่

อย่างไรก็ตามรายได้จากดอกเบี้ยก็เพิ่มขึ้นเนื่องจากทางกองทุนได้ลงทุนในการลงทุนในเงินฝากประจำมากขึ้น และกองทุนมีการเรียกเก็บรายได้ที่เกิดจากการยึดเงินหลักประกัน เนื่องจากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าชอยยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด อันจะเห็นได้จากรายได้อื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น

ทางด้านค่าใช้จ่ายรวมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 59.83 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 62.07 ล้านบาท ในปี 2562 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 3.75 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการต้นทุนค่าเช่าและบริการสูงขึ้นจากเดิม 42.43 ล้านบาท เป็น 45.51 ล้านบาท อันเนื่องมาจากทางกองทุนมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของ การบำรุงรักษาอาคารประจำปีและการปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม อาทิเช่น การเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า การปรับปรุงระบบท่อน้ำภายในอาคาร ปรับปรุงแผงคอนโทรลลิฟท์ เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพเช่น ค่าผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินก็มีการปรับตัวขึ้น อย่างไรก็ตามทางกองทุนได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่นค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย ซึ่งเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและผลประกอบการที่ลดลง เมื่อรวมปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลงจากเดิม 103.62 ล้านบาทในปี 2561 มาอยู่ที่ 98.62 ล้านบาทในปี 2562 หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.82

ทั้งนี้ในปี 2562 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจาก 4.07 ล้านบาท เป็น 92.21 ล้านบาทหรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 88.14 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในปี 2562 จำนวน 6.75 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในปีก่อนหน้า 99.78 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นผลมาจากการประเมินค่าสินทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงในแต่ละปี โดยราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเนื่องจากผู้ประเมินอิสระมีการเปลี่ยนสมมุติฐานเพื่อให้สอดคล้องกับข้อมูลปัจจุบัน และได้สะท้อนเรื่องการต่อสัญญาเช่าเพียง 1 ปีของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 65 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารสิริภิญโญ โดยสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 30 มีนาคม 2563 และประมาณการ การเช่าพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหม่ในอนาคต

- อัตราการเช่าของอาคารสำนักงาน

อัตราการเช่าของอาคารสิริภิญโญเฉลี่ยทั้งปีในปี 2562 อยู่ที่ ร้อยละ 89 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 99 อันเนื่องมาจากผู้เช่ารายใหญ่ของกองทุนหมดสัญญาเช่าในปี 2562 และมีการต่อสัญญาอีก 1 ปี โดยลดพื้นที่เช่าลง อีกทั้งในระหว่างปีมีผู้ยกเลิกสัญญาที่กำหนด และมีผู้เช่าหมุนเวียนเข้าและออก ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อาคารสิริภิญโญมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 88 ทั้งนี้ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทุนจะหมดสัญญาเช่าพื้นที่กับทางกองทุน ณ วันที่ 30 มีนาคม 2563 โดยคิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นรวม 10,434 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 57 ของพื้นที่ปล่อยเช่ารวมทั้งหมดของอาคาร

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากทางกองทุนมีปรับขึ้นอัตราค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ในอัตราค่าเช่าแบบระยะสั้น (1ปี) รวมถึงระหว่างปี มีการปรับอัตราค่าเช่ากับผู้เช่าที่มีการต่อสัญญา ซึ่งสอดคล้องกับตลาดออฟฟิศให้เช่า ส่งผลให้อัตราค่าเช่าโดยรวมสูงขึ้น ตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าทางกองทุนจะมีการต่อสัญญากับผู้เช่ารายใหญ่ในอัตราที่เพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ตามผู้เช่ารายใหญ่มีการต่อสัญญากับทางกองทุนเพียงบางส่วน ส่งผลให้ภาพรวมรายได้มิได้มีการเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนที่สำคัญ	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	61.37%	63.40%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	8.11%	7.99%
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	3.13%	2.92%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	4.98%	5.06%
มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี	95.21%	95.67%

ทั้งนี้ในปี 2562 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 1,980.96 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.19 จากปี 2561 เมื่อพิจารณารวมกับรายได้รวมที่ลดลงและค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวข้างต้น ทำให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 8.11 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.99 และทำให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 3.13 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ ร้อยละ 2.92 อย่างไรก็ตามเมื่อมองที่อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2562 จะอยู่ที่ร้อยละ 4.98 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 5.06

ทั้งนี้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เงินฝากประจำและรายได้อื่นๆ เท่านั้น) ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 61.37 ลดลงจากในปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 63.40 อันเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้รวมร้อยละ 1.68 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.75

ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุไว้ว่า กองทุนฯ จะต้องดำรงสัดส่วนมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยให้มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนฯ โดย ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 95.21 และ ณ สิ้นปี 2561 มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 95.67

14.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

14.4 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมออฟฟิศ

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง ¹ (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ²		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	5.14
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.41
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.62
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2 วรรคที่ 10.4	7.45
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	0.73
○ ค่าสอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	0.60
○ ค่าธรรมเนียมประเมินอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	0.13
○ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ตามที่จ่ายจริง	45.51
○ ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	0.37
○ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	2.21
○ ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เข้าพื้นที่	ตามที่จ่ายจริง	0.99
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2 วรรคที่ 10.27	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2 วรรคที่ 10	ไม่มี
รวมค่าใช้จ่าย		62.07

หมายเหตุ:

1. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม

เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ
บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ ครอบคลุมเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ 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)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

-- ไม่มี --

14.5 ผลตอบแทนของกองทุนรวม

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.5452 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	จำนวน 0.1452 บาทต่อหน่วย
สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2562 – 31 กรกฎาคม 2562	จำนวน 0.1500 บาทต่อหน่วย
สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	จำนวน 0.1000 บาทต่อหน่วย
สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 (กำไรสะสม)	จำนวน 0.1500 บาทต่อหน่วย

14.6 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลคไรดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ต.ป.ช. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 กองทุนฯมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ในปี 2562 จำนวน 158 ล้านบาท (คิดเป็นอัตราร้อยละ 98 ของรายได้รวม) เนื่องจากกองทุนฯเข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมากรายและอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทุนฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่ผู้บริหารกองทุนฯออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทุนฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทุนฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี



การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 1,885 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน บริษัทจัดการฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทจัดการฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราราคาและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทุนฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น 



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารกองทุนฯทราบเพื่อให้การดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ .



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารกองทุนฯ จัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่า มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้า
ใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ
งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของ
ผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยาก
ที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ
คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้
จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ดร. อัครวิทย์

กึ่งกาญจน์ อัครวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 1,699,496,797 บาท)	7	1,884,600,000	1,892,510,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2562: 72,282,467 บาท, 2561: 49,844,532 บาท)		72,773,918	50,295,299
เงินฝากธนาคาร	8, 12	18,807,300	31,916,347
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	12	1,573,683	2,200,660
จากดอกเบี้ย		137,666	163,059
สินทรัพย์อื่น		1,553,853	1,049,776
รวมสินทรัพย์		1,979,446,420	1,978,135,141
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11, 12	4,106,824	4,903,012
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	12	35,918,767	35,333,765
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		371,212	387,152
หนี้สินอื่น		303,040	296,050
รวมหนี้สิน		40,699,843	40,919,979
สินทรัพย์สุทธิ		1,938,746,577	1,937,215,162
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน			
หน่วยลงทุน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		1,700,000,000	1,700,000,000
กำไรสะสม	9	238,746,577	237,215,162
สินทรัพย์สุทธิ		1,938,746,577	1,937,215,162
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.4043	11.3953
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		170,000,000	170,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director



(นายสมพงษ์ หิรัญจรโรจน์)

Executive Director



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมออฟฟิศ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	2562			2561		
				ร้อยละของ			ร้อยละของ		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
โครงการอาคารสรีวิชัย	1251	2-3-13.4	ถนนศรีอยุธยา						
(หมายเหตุ 7)			แขวงถนนพญาไท						
			เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1,699,496,797	1,884,600,000	96.28	1,699,496,797	1,892,510,000	97.41
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				1,699,496,797	1,884,600,000	96.28	1,699,496,797	1,892,510,000	97.41
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
เงินฝากประจำ									
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		กรกฎาคม 2563	0.90	2,274,000	2,274,000	0.12	-	-	-
(หมายเหตุ 12)		กรกฎาคม 2562	0.90	-	-	-	2,274,000	2,274,000	0.12
ธนาคารอาคารสงเคราะห์		กรกฎาคม 2562	1.65	-	-	-	20,000,000	20,000,000	1.03
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)		กุมภาพันธ์ 2563	1.65	20,000,000	20,000,000	1.02	-	-	-
หน่วยลงทุน									
กองทุนเปิดทหารไทยธนวัชร				50,008,467	50,499,918	2.58	27,570,532	28,021,299	1.44
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				72,282,467	72,773,918	3.72	49,844,532	50,295,299	2.59
รวมเงินลงทุน				1,771,779,264	1,957,373,918	100.00	1,749,341,329	1,942,805,299	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	157,837,904	162,903,981
รายได้ดอกเบี้ย		573,836	381,256
รายได้อื่น		2,277,712	157,164
รวมรายได้		160,689,452	163,442,401
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		45,509,134	42,429,555
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	5,141,469	5,302,904
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	411,317	424,232
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	616,976	636,349
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	7,453,667	7,611,456
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		729,503	695,232
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,209,143	2,726,560
รวมค่าใช้จ่าย		62,071,209	59,826,288
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		98,618,243	103,616,113
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		337,935	236,180
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,746,763)	(99,782,436)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(6,408,828)	(99,546,256)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		92,209,415	4,069,857

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		98,618,243	103,616,113
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		337,935	236,180
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,746,763)	(99,782,436)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		92,209,415	4,069,857
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	10	(90,678,000)	(103,700,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		1,531,415	(99,630,143)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		1,937,215,162	2,036,845,305
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		1,938,746,577	1,937,215,162

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	92,209,415	4,069,857
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(100,374,000)	(42,500,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	78,274,000	45,000,000
การซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	(22,100,000)	2,500,000
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	626,977 x	(164,717)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	25,393	(149,744)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(504,077)	(591,705)
การลดลงในค่าเช่าค้างรับ	1,122,553 x	4,181,011
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(796,188)	(1,731,370)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำการเช่าและบริการ	585,002 x	587,651
การลดลงในรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(15,940) x	(285,811)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	6,990	122,045
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(337,935)	(236,180)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6,746,763	99,782,436
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	77,568,953	108,083,473
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(90,678,000)	(103,700,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(90,678,000)	(103,700,000)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(13,109,047)	4,383,473
เงินฝากธนาคารต้นปี	31,916,347	27,532,874
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	18,807,300	31,916,347

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

แสดงค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเป็นส่วนหนึ่งของ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5,070 1,127,623

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				(หน่วย: บาท)
	2562	2561	2560	2559	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิ/ปี/งวด	11,3953	11,9814	11,6576	11,2527	10,4287
รายได้จากการลงทุน					
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5801	0.6095	0.6064	0.6084	0.6610
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0020	0.0014	0.0006	0.0010	0.0004
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0397)	(0.5870)	0.2929	0.3755	0.7762
รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น	0.5424	0.0239	0.8999	0.9849	1.4376
มูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายครั้งแรก	-	-	-	-	0.7287
หัก: การแบ่งปันส่วนทุน ไปแก้อุปกรณ์ลงทุน	(0.5334)	(0.6100)	(0.5761)	(0.5800)	10.0000
มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิปลายปี/งวด	11,4043	11,3953	11,9814	11,6576	(0.3000)
					10,4287

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อการดำเนินงาน
ต่อมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิด้วยวิธีระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิปลายปี/งวด (บาท)

อัตราส่วนของการใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิด้วยวิธี
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)

อัตราส่วนของการใช้จ่ายเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าเงินทรัพย์สิน
สุทธิด้วยวิธีระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)

อัตราส่วนของการใช้จ่ายเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าเงินทรัพย์สิน
สุทธิด้วยวิธีระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)

ต่อมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิด้วยวิธีระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*

มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิด้วยวิธีระหว่างปี/งวด (บาท)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจดทะเบียนจำนวน 1,700 ล้านบาท

กองทุนฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทุนฯ จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขออนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนฯ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2557 เป็นต้นไป

กองทุนฯ มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) เป็นผู้จัดการกองทุนฯ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน

สำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 28.09 ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 ครั้ง บริษัทจัดการฯ มีความเห็นว่าเป็นเรื่องสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจากกำไรสะสมดังกล่าวได้

การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนฯ เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมี ผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและ การตีความ มาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน รวมถึงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป ทั้งนี้รูปแบบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของธุรกิจประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับบริการโดยพิจารณาถึงความสำเร็จของงาน

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและ

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทุนฯบันทึกค่าเผ่อนี้ลงบัญชีจะสูญเสียสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา

กองทุนฯบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้ได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผ่อนี้ลงบัญชีจะสูญเสียสำหรับผลขาดทุนจากการค้ำยของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุม การดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ	- ชำระค่าบริการให้กองทุนฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัทจัดการฯ	- เป็นนายทะเบียนกองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- นายทะเบียนกองทุนฯ	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทย่อยของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทย่อยของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- ชำระค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทย่อยของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัท สานสิริ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนฯ

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

กองทุนฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่า
จะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธี
เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประเมินการหนีสิน

กองทุนฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทุนฯมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใดๆ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนีสินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนีสิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนีสินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มี การวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และ เต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้ได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กองทุนฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทุนฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้บริหารกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์ การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,892,510	1,996,550
หัก: ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับต้นปี	(1,128)	(5,309)
รวม	1,891,382	1,991,241
บวก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
การประเมินราคาในระหว่างปี	(6,787)	(99,859)
รวม	1,884,595	1,891,382
บวก: ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับปลายปี	5	1,128
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	1,884,600	1,892,510

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 และ 23 มกราคม 2562 กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลหลักที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ สถานที่ตั้งโครงการ พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่าตลาด อัตราเดบิตของค่าเช่าตลาด อัตราการเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการให้เช่าและบริการ ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อกองทุนฯ และกองทุนฯ ได้สอบทานขั้นตอนการประเมินมูลค่ารวมถึงได้สอบทานผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี การประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคในระหว่างปี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

	2562	2561	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ⁽¹⁾	56 - 98	58 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ) ⁽²⁾	8.5	9	มูลค่ายุติธรรมลดลง

(1) ผู้บริหารกองทุนฯและผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่าอัตราการใช้พื้นที่ที่ใช้นั้นเหมาะสม เนื่องจากได้มีการพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สิน รวมทั้งสถานการณ์โดยรวมทั่วไปที่ควรจะเป็นในอนาคตและได้นำมาพิจารณาหาอัตราที่เหมาะสม ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระได้กำหนดอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 56, ร้อยละ 71, ร้อยละ 95, สำหรับ 3 ปีแรกและร้อยละ 98 สำหรับปีที่ 4 และปีต่อไป (2561: ร้อยละ 95, ร้อยละ 58, ร้อยละ 60, ร้อยละ 74, ร้อยละ 87 สำหรับ 5 ปีแรก และร้อยละ 95 สำหรับปีที่ 6 และปีต่อไป)

(2) อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาและปัจจัยความเสี่ยงซึ่งผู้บริหารกองทุนฯและผู้ประเมินอิสระเห็นว่าเหมาะสม อัตราคิดลดที่ผู้ประเมินอิสระกำหนดคำนวณจากอัตราผลตอบแทน (Capitalisation rate) บวกกับอัตราการเติบโตระยะยาว (Annuity growth rate) (2561: อัตราคิดลดคำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาหลักทรัพย์

หรือ Capital asset pricing model ข้อมูลที่นำเข้ามาแบบจำลอง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ปราศจากความเสี่ยง อัตราผลตอบแทนของตลาด และค่าสัมประสิทธิ์ของหลักทรัพย์)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนฯ ได้รับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ เป็นราคายุติธรรมใหม่ เป็นมูลค่า 1,884.60 ล้านบาท (2561: 1,892.51 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 6.79 ล้านบาท สุทธิจากค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 0.01 ล้านบาท (2561: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 99.86 ล้านบาท สุทธิจากค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 1.13 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุน

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2562	2561	2562	2561
<u>ออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	5,294	17,794	0.220 - 0.470	0.370 - 0.620
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	13,483	14,092	0.375	0.375
<u>กระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	30	30	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	18,807	31,916		

9. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	499,857	396,241
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	570	334
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	192,337	292,119
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสะสม	(455,549)	(351,849)
กำไรสะสมต้นปี	237,215	336,845
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ในระหว่างปี	92,209	4,070
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี	(90,678)	(103,700)
กำไรสะสมปลายปี	238,746	237,215

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
30 มกราคม 2562	1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.1382	23,494
7 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	0.1452	24,684
18 กรกฎาคม 2562	1 เมษายน 2562 - 31 กรกฎาคม 2562	0.1500	25,500
5 พฤศจิกายน 2562	1 สิงหาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.1000	17,000
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2562		0.5334	90,678
1 กุมภาพันธ์ 2561	1 ตุลาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560	0.1550	26,350
2 พฤษภาคม 2561	1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561	0.1560	26,520
24 กรกฎาคม 2561	1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561	0.1520	25,840
7 พฤศจิกายน 2561	1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561	0.1470	24,990
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2561		0.6100	103,700

11. ค่าใช้จ่าย

- 11.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ

อัตราค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระ โดยตัดจากบัญชีของกองทุนฯ เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทุนฯ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะตัดจ่ายจาก กองทุนฯตามที่เกิดขึ้นจริง

11.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ โดยคิดค่าบริการดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้สุทธิที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับอัตราร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์

คำตอบแทนพิเศษคิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 30 ของส่วนต่างของกำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี

(2) ค่านายหน้า มีอัตราดังต่อไปนี้

- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป คิดในอัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก
- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่ามีอายุน้อยกว่า 3 ปี คิดตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี
- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม คิดในอัตรา 1/2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	106,432	104,608	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน/ตามอัตราที่เรียกเก็บจากลูกค้าทั่วไป
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	7,454	7,611	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
รายได้ค่าบริการ	160	463	ตามอัตราที่เรียกเก็บจากลูกค้าทั่วไป
ค่าบริการ	990	1,953	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,141	5,303	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	411	424	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
รายได้ค่าเช่าและบริการ	103	319	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	124	90	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	617	636	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,527	1,518	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนไม่มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	633	842
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	23,418	23,104
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้บริการ	10	48
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	647	652
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	441	440
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากประจำ	2,274	2,274
เงินฝากธนาคาร	5,324	17,824
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	11	3
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	21	21
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	35	35
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	15	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	333	333
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	53	53

13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงิน 70 ล้านบาท (2561: 28 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 3.54 (2561: ร้อยละ 1.34) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

14.1 กองทุนฯ มีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน และ/หรือบันทึกข้อตกลงตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

14.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนฯ มีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาบริการ อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี กองทุนฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	7.63	7.87
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	0.51	1.66

14.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกองทุนฯ คงเหลือเป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 2.27 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทุนฯ

15. ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือและค่าเช่ารับในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนฯ มีสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่า ซึ่งแบ่งตามระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดในแต่ละปีจำนวนทั้งสิ้น ดังนี้

สัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน	ค่าเช่ารับตามสัญญา (ล้านบาท)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
1 ปี	39,289	14,007.00	76.27
2 ปี	6,291	744.00	4.05
3 ปี	25,347	1,808.00	9.85
พื้นที่ว่าง		1,805.18	9.83
		18,364.18	100.00

16. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุน

จากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี 2562 กองทุนฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทแห่งหนึ่ง (กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ) คิดเป็นมูลค่าร้อยละ 67.53 (2561: ร้อยละ 64.50) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด ซึ่งได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

17. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,884.60	1,884.60
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	72.77	-	72.77

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,892.51	1,892.51
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	50.30	-	50.30

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุน ในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทุนฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารกองทุนฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของ กองทุนฯเพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทุนฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทุนฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทุนฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนใน หลักทรัพย์ และเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	22	-	50	72	0.900 - 1.650
เงินฝากธนาคาร	-	19	-	19	0.220 - 0.470
ลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการ	-	-	2	2	-
	22	19	52	93	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	4	4	-
	-	-	4	4	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	22	-	28	50	0.900 - 1.650
เงินฝากธนาคาร	-	32	-	32	0.370 - 0.620
ลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการ	-	-	2	2	-
	22	32	30	84	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	5	5	-
	-	-	5	5	

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์ การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯ ในการบริหารทางการเงินของกองทุนฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจาก กำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.15 บาท คิดเป็นจำนวนรวม 25.5 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 3 มีนาคม 2563

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563



ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล



การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) ได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญ ผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูล อย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุน รวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบ ดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อผู้สอบ บัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบ่งชี้ว่าอาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความ ถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม และนางสาวปิรญา วรณศิริ เป็นผู้ลงลายมือ ชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางทิพาพรรณ ภัทรวirkม และนางสาวปิรญา วรณศิริ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าว ข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม	Executive Director	
2. นางสาวปิรญา วรณศิริ	Senior Associate	

ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)



2019



SCBAM

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

SCBAM Client Relations 0 2777 7777 กด 0 กด 6 หรือ WWW.SCBAM.COM