

Annual Report

รายงานประจำปี 2566

SIRIP

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ โพรมออฟฟิศ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

รายงานประจำปี 2566

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

Remark: Unitholders can download the 2023 annual report of Siri Prime Office Property Fund (SIRIP) via the website of the Management Company. (<https://www.scbam.com/th/fund/property-fund>)



สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 9 เมษายน 2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) เศรษฐกิจไทยมีประมาณการโตที่ 1.9% สะท้อนการฟื้นตัวอย่างช้าๆหลังวิกฤต Covid 19 เศรษฐกิจไทยด้านการใช้จ่าย (Expenditure approach) ในช่วงท้ายปี 2566 ยังมีแรงหนุนสำคัญจากการขยายตัวของภาคเอกชนที่ดีต่อเนื่อง ตามความเชื่อมั่นผู้บริโภค จำนวนนักท่องเที่ยว และอัตราการว่างงานปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งการส่งออกสินค้าที่พลิกกลับมาขยายตัวได้ อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยมีแรงกดดันสำคัญจากการใช้จ่ายภาครัฐที่หดตัวสูงทั้งในด้านการบริโภคและการลงทุน โดยการลงทุนภาครัฐยังคงหดตัวสูง ตามการลดลงของการลงทุนรัฐบาลเนื่องจากความล่าช้าของการประกาศ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ หรือ GDP ในด้านการผลิต (Production approach) ภาคบริการขยายตัวดีขึ้น โดยเฉพาะบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การขายส่งและการขายปลีก ในขณะที่ภาคการก่อสร้างหดตัวสูงตามการลดลงของการก่อสร้างภาครัฐ และภาคเกษตรพลิกกลับมาหดตัวตามค่าการณึ่งเนื่องจากสภาพอากาศร้อนและแล้งที่เกิดขึ้นในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2566 ส่งผลให้ผลผลิตขั้นพื้นฐานหลายชนิดปรับตัวลดลง อีกทั้ง ภาคอุตสาหกรรมยังคงหดตัวต่อเนื่องตามการหดตัวของการผลิตเพื่อส่งออก

เศรษฐกิจโลกในปี 2567 EIC คาดการณ์ว่า มีแนวโน้มเติบโต 2.6% ไกล่เคียงปีก่อน โดยกิจกรรมภาคบริการขยายตัวดี ขณะที่กิจกรรมภาคการผลิตเริ่มกลับมาขยายตัวจากที่หดตัวในปีก่อน กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ทั้งในภาพรวม ภาคบริการ และภาคการผลิต สะท้อนจากดัชนี PMI ด้านที่สะท้อนกิจกรรมเศรษฐกิจในอนาคตที่อยู่ในระดับสูงเกิน 50 สำหรับนโยบายการเงิน ธนาคารกลางกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก จะเริ่มปรับทิศทางทางการเงินในช่วงกลางปี 2567 EIC ประเมินว่า ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ธนาคารกลางยุโรป (ECB) และธนาคารกลางอังกฤษ (BOE) จะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาส 2 ตามทิศทางเงินเฟ้อที่ปรับชะลอลง โดย Fed มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. คาดว่าจะลด 3 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Fed funds rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 5.5% สู่ระดับ 4.75% ECB มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. โดยคาดว่าจะลด 4 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Deposit rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 4% สู่ระดับ 3% BOE มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. โดยคาดว่าจะลด 4 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Bank rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 5.25% สู่ระดับ 4.25% ด้านธนาคารกลางญี่ปุ่นมีแนวโน้มจะยุตินโยบายอัตราดอกเบี้ยติดลบในไตรมาส 2 ขณะที่ธนาคารกลางจีนจะยังใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษเศรษฐกิจต่อเนื่อง ในระยะสั้นความกังวลห่วงโซ่อุปทานโลกหยุดชะงักจากปัญหาในบริเวณคลองสุเอซและคลองปานามาเริ่มลดลงบ้าง ในระยะยาวห่วงโซ่อุปทานโลกจะเปลี่ยนแปลงจากหลายปัจจัยเสี่ยง เช่น การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ประเทศต่างๆ ที่เข้าร่วมในห่วงโซ่อุปทานโลกต้องปรับตัวตาม สำหรับค่าจ้างแรงงานยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในปีนี โดยคาดว่าจะยังอยู่สูงกว่าระดับก่อน COVID-19 ซึ่งจะช่วยหนุนการใช้จ่ายของผู้บริโภค และทำให้เงินเฟ้อลดลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2567 EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 เหลือ 2.7% (เดิมคาดการณ์ไว้ที่ 3%) แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยจะยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องได้ในปีนี้ จากแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจด้านอุปสงค์มีแนวโน้มที่กลับมาขยายตัวเร่งขึ้นในหลายองค์ประกอบ โดยเฉพาะการส่งออกและการลงทุนเอกชนแต่แรงส่งภาครัฐจะยังหดตัวต่อเนื่องใน

ไตรมาสแรกของปีนี้ ตามความล่าช้าของการจัดทำ พ.ร.บ. งบประมาณปี 2567 ประกอบกับปัญหาสินค้าคงคลังสะสมสูงจากปีก่อนที่ยังไม่คลี่คลายได้เร็ว ส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตไทย โดยเฉพาะภาคการส่งออกไทยที่สูญเสียความสามารถในการแข่งขัน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ภาคอุตสาหกรรมไทยจะยังฟื้นช้าต่อเนื่อง สำหรับการท่องเที่ยวจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยมีแนวโน้มเร่งตัวสูงกว่าประมาณการ โดยเฉพาะจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวมฟื้นตัวดีขึ้น โดยนักท่องเที่ยวจีนและมาเลเซียยังเป็นนักท่องเที่ยวเป้าหมายหลัก อย่างไรก็ตามภาคการท่องเที่ยวมีโอกาสต้อนรับ นักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลมากขึ้น ซึ่งจะสร้างรายได้ให้ประเทศเพิ่มขึ้นจากระยะเวลาพำนั และการใช้จ่ายในปี

การบริโภคภาคเอกชนยังได้รับแรงสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ฟื้นตัวและดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีทิศทางดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน (PCI) ในเดือน ม.ค. ทรงตัวจากเดือนก่อน (แบบปรับฤดูกาล) แม้การใช้จ่ายปรับตัวสูงขึ้นเกือบทุกหมวด หากหักการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติ พบว่าการใช้จ่ายของคนไทยยังทรงตัว แม้มีปัจจัยสนับสนุนชั่วคราวจากมาตรการลดค่าครองชีพ และมาตรการลดหย่อนภาษี Easy e-receipt โดยโครงการ Easy e-receipt ในช่วงต้นปี 2567 จะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายได้บ้าง การจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคจะสนับสนุนกำลังซื้อภาคครัวเรือนให้ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องได้ โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ปรับสูงขึ้นต่อเนื่องในเดือน ม.ค. จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและเยียวยาประชาชน เช่น มาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่าของนักท่องเที่ยวต่างชาติ มาตรการลดค่าครองชีพ โดยเฉพาะค่าไฟฟ้า ราคาน้ำมันดีเซลและเบนซิน รวมถึงรายได้เกษตรกรที่สูงขึ้น และการส่งออกไทยที่เริ่มฟื้นตัว การบริโภคภาคเอกชนในระยะข้างหน้าจะยังมีแรงกดดันจากกลุ่มครัวเรือนรายได้น้อย สะท้อนจาก SCB EIC Consumer Survey ที่พบว่าครัวเรือนกลุ่มนี้กว่า 80% ออมเงินไม่ค่อยได้ จึงมีกัณชนทางการเงินต่ำ

ในระยะสั้นการส่งออกของไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นในปี 2567 เนื่องจาก 1) การค้าโลกมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก 2) ภาคการผลิตไทยฟื้นตัว จะมีบทบาทต่อเศรษฐกิจและการค้าโลก มากขึ้น และ 3) ราคาสินค้าส่งออกยังคงอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตามภาคอุตสาหกรรมไทยยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับไประดับก่อนโควิดได้ในเกือบทุกสาขา สะท้อนจากดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมและอัตราใช้กำลังการผลิตที่ลดลงต่อเนื่อง ยกเว้นอุตสาหกรรม เครื่องจักรกลเคมีภัณฑ์ อิเล็กทรอนิกส์

สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ -0.8% ในเดือน ก.พ. จากมาตรการช่วยเหลือค่าพลังงาน EIC มองไทยยังไม่เผชิญภาวะเงินฝืด เงินเฟ้อจะเริ่มกลับเป็นบวกตั้งแต่เดือน พ.ค. เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือราคาพลังงานจะสิ้นสุด และเงินเฟ้อยังมีความเสี่ยงด้านสูงจากความเสี่ยงห่วงโซ่อุปทานโลกชะงักจากสถานการณ์ทะเลแดง สภาพอากาศเปลี่ยนแปลง รวมถึงนโยบายควบคุมการส่งออกของบางประเทศ เงินเฟ้อทั่วไปในช่วงครึ่งปีหลังจะเร่งกลับเข้ากรอบได้ ในระยะยาวปัญหาเชิงโครงสร้างการผลิตที่รุนแรงขึ้นส่งผลให้ศักยภาพเศรษฐกิจไทยปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง EIC ประมาณการศักยภาพเศรษฐกิจไทยช่วงก่อนเกิดโควิด (ปี 2560 - 2562) อยู่ที่ 3.4% ขณะที่ศักยภาพเศรษฐกิจไทยในระยะยาวเติบโตต่ำลงเหลือ 2.7% สาเหตุหลักมาจากผลิตภาพการผลิต (Total factor productivity) ของไทยต่ำลงมากขึ้น และการผลิตยังผูกโยงกับห่วงโซ่อุปทานเก่า กอปรกับการที่เศรษฐกิจไทยเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจจีนและห่วงโซ่อุปทานจีนมากท่ามกลางกระแสภูมิรัฐศาสตร์โลก รวมถึงความสามารถของภาคการผลิตไทยในการปรับตัวกับห่วงโซ่อุปทานโลกใหม่และรูปแบบความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เปลี่ยนไปได้ช้า

เศรษฐกิจไทยระยะยาวเผชิญปัญหาเชิงโครงสร้างที่สะสมมานาน ทั้งจากปัจจัยกำลังแรงงานในสังคมสูงวัย ปัจจัยการสะสมทุนต่ำลง และปัจจัยผลิตภาพการผลิตหดตัวต่อเนื่อง โดยประเทศไทยกำลังเผชิญการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรครั้งใหญ่ เช่นเดียวกับหลายประเทศในโลกที่เข้าสู่สังคมสูงวัยเร็ว ในปี 2567 ประชากรไทยมีสัดส่วนผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 65 ปีราว 14% ของประชากรทั้งหมด และ UN คาดการณ์ว่า ในปี 2593 สัดส่วนนี้ จะเพิ่มเป็น 30% ของประชากรทั้งหมด กำลังแรงงานไทย

ในระยะยาวจะมีแนวโน้มลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ การสะสมทุนของไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงอย่างต่อเนื่อง สัดส่วนการลงทุนต่อ GDP ของไทยลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง จาก 50% ในปี 2539 เหลือประมาณ 24% ในช่วง 2 ทศวรรษหลัง ความสามารถในการดึงดูดเม็ดเงินลงทุนต่างชาติ (FDI) ของไทยต่ำลง เม็ดเงินต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของภูมิภาค ASEAN ถึง 50% ในปี 2565 สาเหตุที่ประสิทธิภาพการผลิตของไทยลดลง เช่น คุณภาพแรงงานไทยต่ำลง ผลผลิตภาพแรงงานไทยยังต่ำกว่าระดับก่อนโควิดเกือบทุกสาขา การผลิตและแรงงานไทย ทำงานนอกระบบในสัดส่วนสูงขึ้น รวมถึงกฎระเบียบภาครัฐจำนวนมากเป็นอุปสรรคในการทำธุรกิจ

ในส่วนของอัตราดอกเบี้ย EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะลดลงเหลือ 2% ภายในครึ่งปีแรก หลัง Recalibrate ปัจจัยเชิงโครงสร้างที่มีนัยต่อระดับอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมกับการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ในระยะยาว (Neutral rate) เพื่อรักษาบทบาทนโยบายการเงินที่เป็นกลางต่อเศรษฐกิจไว้เช่นเดิม โดยประเมินว่า Neutral rate ของไทยลดลงมาอยู่ที่ราว 2.1% การปรับลดดอกเบี้ยครั้งนี้จะมีผลช่วยบรรเทาภาระหนี้สูง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจและครัวเรือนเปราะบางที่อาจได้รับผลกระทบจากดอกเบี้ยขาขึ้นมากกว่ากลุ่มอื่นได้อีกทาง เงินบาทมีแนวโน้มแข็งค่าอยู่ในกรอบ 33.50-34.50 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปีจากการอ่อนค่าของดอลลาร์สหรัฐ ตามการลดดอกเบี้ยของ Fed และเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจนขึ้น มองไปข้างหน้าประเทศไทยมีความท้าทายสำคัญจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตอุตสาหกรรม โดยการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมของไทยยังผูกโยงกับห่วงโซ่อุปทานเก่าอยู่มาก รวมถึงความสามารถของภาคการผลิตไทยต่อการปรับตัวในห่วงโซ่การผลิตโลกใหม่และรูปแบบความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เปลี่ยนไปได้ช้า ทำให้การเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันของภาคส่งออกไทย ยังทำได้ค่อนข้างจำกัด ดังนั้น การปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมไทยให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน การยกระดับขีดความสามารถในการพัฒนาเทคโนโลยี และการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานให้ ยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อให้สามารถเชื่อมโยงและเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของห่วงโซ่อุปทานโลกใหม่ จึงมีความจำเป็นอย่างเร่งด่วน

ตามรายงานของ **ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (CBRE)** ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอัตราค่าเช่าลดลง โดยจะมีอุปทานเข้ามาอีกมากในช่วง 2 ปีข้างหน้า โดย ณ สิ้นปี 2566 มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้น 9.52 ล้านตารางเมตร และยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกกว่า 0.86 ล้านตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2567 ถึง ปี 2568 ในขณะที่ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานกว่า 0.77 ล้านตารางเมตร ที่อยู่ในระยะวางแผนและคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงปี 2568-2572 สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ 7.93 ล้านบาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ 83.3% ซึ่งราคาเช่าเฉลี่ยค่อนข้างทรงตัว โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอบวก ทรงตัวที่ 1,125 บาทต่อตารางเมตร ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอและบี ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) มีราคาเช่าเฉลี่ยที่ 750 บาทต่อตารางเมตร และ 552 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามที่ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอ ในพื้นที่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการปรับลดลง อยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตร

SCB Economic Intelligence Center (EIC) มีความเห็นต่อภาพรวมต่อตลาดสำนักงานให้เชื่อว่าอุปสงค์มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อยจากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด สำหรับอัตราค่าเช่าปี 2567 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย โดยอัตราค่าเช่าสำนักงานให้เช่าเกรดบีอาจยังชะลอตัวเล็กน้อยหรือทรงตัวจากความต้องการพื้นที่ที่ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก อย่างไรก็ตามรูปแบบการทำงานของสำนักงานให้เช่าในไทยเริ่มกำหนดนโยบายให้พนักงานกลับเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น โดยอาคารสำนักงานควรปรับกลยุทธ์การให้บริการพื้นที่ให้เช่าให้ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนฯ ของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Outlook ไตรมาส 1/2024 (มุมมองเศรษฐกิจปี 2567 ณ ไตรมาส 1 ปี 2567)
- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Industry insight แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (พ.ย. 2566)
- CBRE (Thailand) Co.,Ltd. : รายงานตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 4 ปี 2566

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



สารบัญ

ส่วนที่ 1	การดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ	1
1.	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	2
2.	ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ	7
3.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม	8
3.1	วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน	8
3.2	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	9
3.3	ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม	10
4.	ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	12
5.	ปัจจัยความเสี่ยง	15
6.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	24
7.	ข้อมูลสำคัญอื่น	24
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม	25
8.	ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	26
8.1	ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์	26
8.2	ข้อมูลผู้ถือหน่วย	27
8.3	การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม	28
9.	โครงสร้างการจัดการ	30
9.1	บริษัทจัดการ	30
9.2	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	40
9.3	ผู้ดูแลผลประโยชน์	41
9.4	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	45
9.5	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	45
10.	การกำกับดูแลกองทุนรวม	46
10.1	นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม	46
10.2	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	46
10.3	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	49
10.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	50
10.5	การคัดเลือกผู้บริหารทรัพย์สิน	50
10.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51
10.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	51
10.8	ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	51

10.9	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น	52
10.10	การจัดประชุมผู้ถือหุ้น	52
10.11	คำตอบแทนผู้สอบบัญชี	53
11.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	53
12.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	54
13.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	54
13.1	รายการระหว่างกันของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564	54
13.2	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกัน กับผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564	54
13.3	รายการระหว่างกองทุนรวม กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับกองทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564	55
13.4	ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนฯ ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)	55
ส่วนที่ 3	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	56
14	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	57
15.	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	60
15.1	การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	60
15.2	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	60
15.3	ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	62
15.4	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม	63
15.5	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นลงทุน	64
15.6	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	65
16.	ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	94
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	97
	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	98

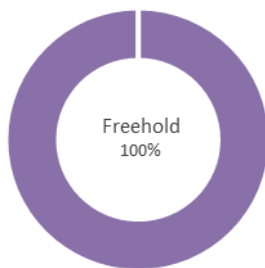
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม

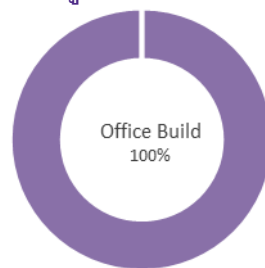
ชื่อกองทุนรวม (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ
ชื่อกองทุนรวม (อังกฤษ)	SIRI PRIME OFFICE PROPERTY FUND
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SIRIP
ชื่อผู้จัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน ชีววัย จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	9 เมษายน 2557
อายุกองทุนรวม	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ประเภทกองทุน	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

Market Cap (ล้านบาท)	1,139.00	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.70
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	1,900.74	NAV (ต่อหน่วย)	11.1808
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	1,700.00	Par (บาทต่อหน่วย)	10.00
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	170,000,000	Price/NAV	0.60
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุนรวม	19 มีนาคม 2557	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	N/A

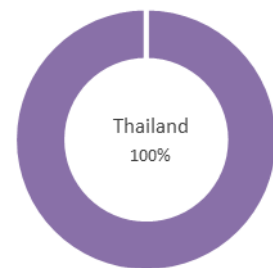
สัดส่วนการลงทุน



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าการประเมิน)



โครงสร้างรายได้



โครงสร้างเงินทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	1,926.44
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	25.71
ส่วนทุน (ล้านบาท)	1,900.74

กำไรสะสม (ล้านบาท)	200.74
สัดส่วนการกู้ยืม	N/A
Credit rating	N/A

ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
อาคารสำนักงานสิริวิทยุ	1,849.00	บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด

URL : <https://www.scbam.com/th/fund/property-fund/fund-information/sirip>

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น
อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

*กองทุนไม่มีการรับประกันรายได้

รายละเอียด	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.5452	0.2900	0.2061	0.2000	0.2550	4.3142
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนด
ประจำปี 2567 เพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์เดิม ทั้งนี้ ในปี 2567 กองทุนรวมมีการสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ไม่เกิน
10.45 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.54
บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด	42,700,000	25.12
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	5.88
นายประภาส ชุตินวาร์พันธ์	9,019,100	5.31
นางสุมิตรา ชุตินวาร์พันธ์	8,399,700	4.94

Foreign Limit	49.0%
Current Foreign Holding	0.0014%

ประมาณผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับงวด ตั้งแต่

1 มกราคม 2566

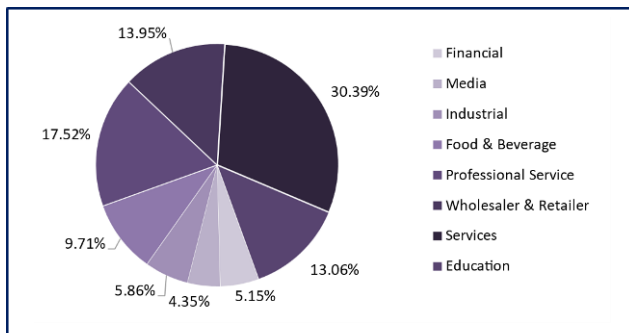
ถึง

31 ธันวาคม 2566

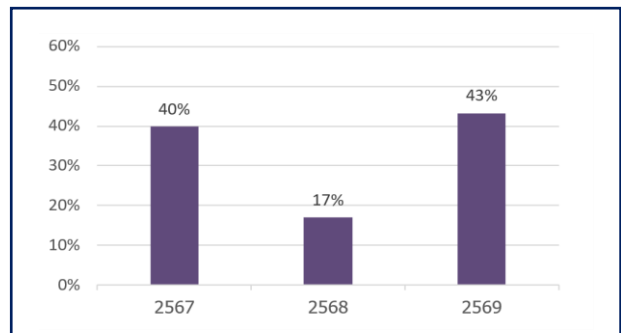
กองทุนไม่มีการระดมทุนในงวดปัจจุบัน จึงมิได้มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

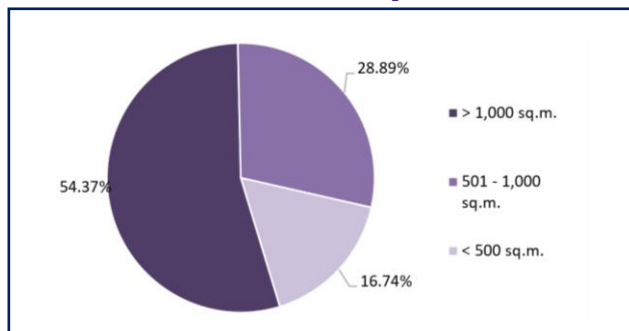
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



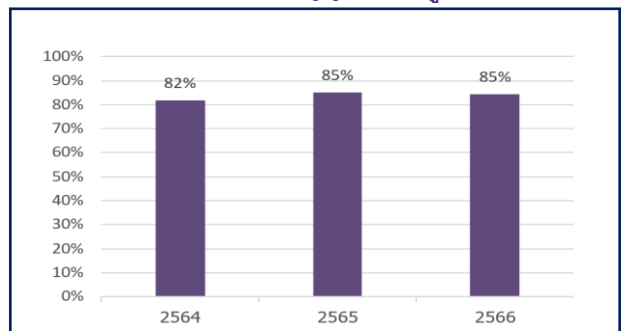
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก

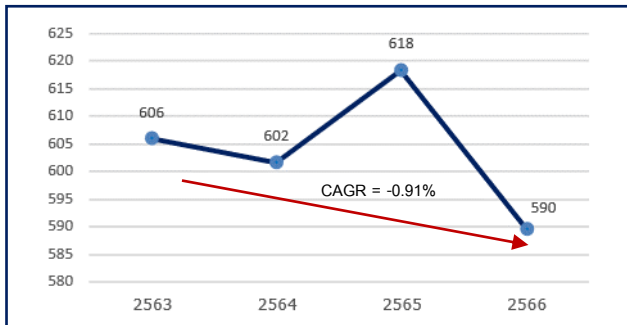


อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า

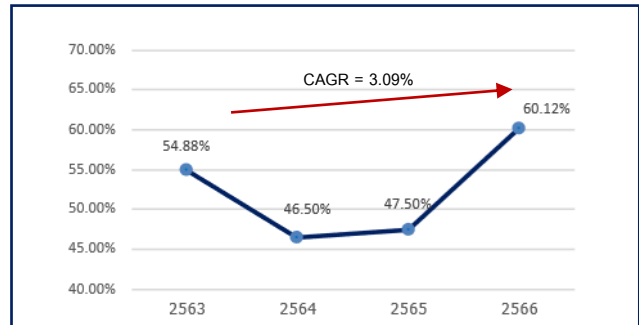


ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

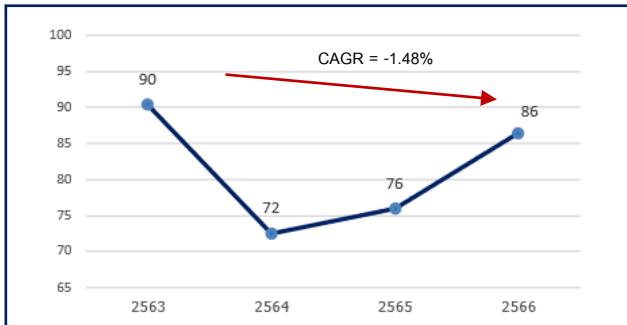
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท)



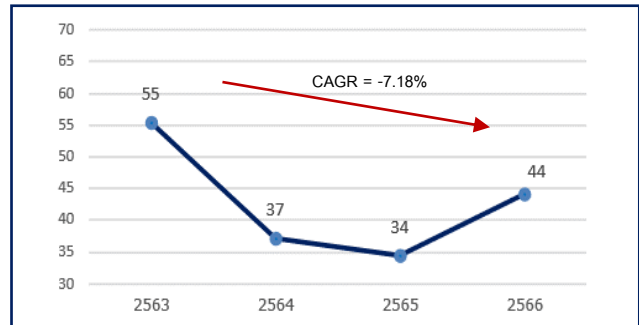
อัตรากาเช่าเฉลี่ย (%)



รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)



EBITDA (ล้านบาท)



CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2564	2565	2566	Q4/2566
Revenue (M. THB)	72.45	76.01	86.46	22.14
Other Income (M. THB)	0.75	0.58	2.05	1.23
Expenses (M. THB)	36.05	42.18	44.28	10.66
EBITDA (M. THB)	37.16	34.41	44.23	12.71
Net Profit (M. THB)	40.89	71.84	50.05	38.77
EPU (THB)	0.2405	0.4226	0.2944	0.0002
DPU (THB)	0.2061	0.2000	0.2550	0.0800
Capital Reduction	-	-	-	-
Debt/NAV	-	-	-	-
Interest Cost (%)	-	-	-	-
Operating Cash Flow	16.81	7.71	48.56	(22.79)
Investing Cash Flow	-	-	-	-
Financing Cash Flow	(40.14)	(34.00)	(38.25)	15.30
Net Cash Flow	(23.33)	(26.29)	10.31	(7.49)
NAV (THB)	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,900.74
NAV per Unit (THB)	10.8888	11.1114	11.1808	11.1808
P/NAV (THB)	0.76	0.80	0.60	0.60
Dividend Yield (%)	2.48%	2.26%	3.81%	4.78%
Market Cap (M. THB)	1,411.00	1,504.50	1,139.00	1,139.00
Closing Price (THB/unit)	8.30	8.85	6.70	6.70

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุน ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 88.51 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 86.46 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 0.75 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 1.30 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 44.28 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 33.34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 9.61 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.33 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 44.23 ล้านบาท

กองทุนรวมรับรู้ผลกำไรสุทธิจากเงินลงทุน อันเกิดจากกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 5.82 ล้านบาท ทำให้รอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 50.05 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,900.74 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.1808 บาทต่อหน่วย โดยในปี 2566 กองทุนได้พิจารณาจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการและกำไรสะสมที่ 0.2550 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.50 จากปีก่อนหน้า โดยคิดเป็น Dividend yield 3.81% เมื่อเทียบกับราคาปิด ณ สิ้นปี 2566 ที่ 6.70 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราเรียกเก็บที่แท้จริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	4,100,262	8.19%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	384,930	0.77%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	577,394	1.15%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3,734,220	7.46%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	814,856	1.63%
ต้นทุนเช่าและบริการ	33,336,553	66.61%
- ค่าเบี้ยประกันภัย	609,401	1.22%
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,842,396	3.68%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	1,332,634	2.66%
ต้นทุนทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ไม่ได้เรียกเก็บ	-

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

(รายละเอียดของความเสี่ยงเพิ่มเติม ระบุไว้ในรายงานประจำปี ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1.1	ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
1.2	ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
1.3	ความเสี่ยงจากการประกันภัย
1.4	ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1	ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
2.2	ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
2.3	ความเสี่ยงจากการถดถอยของที่ดิน
2.4	ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

3. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

3.1	ความเสี่ยงโดยทั่วไป
3.2	ความเสี่ยงทางการเมือง
3.3	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
3.4	ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
3.5	การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3.6	ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก
3.7	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
3.8	ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง
3.9	ความเสี่ยงด้านภาษี
3.10	ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
3.11	ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
3.12	ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
3.13	ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
3.14	ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

บริษัทจัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

โทรศัพท์ 0-2949-1500

URL <http://www.scbam.com>

ผู้ดูแลผลประโยชน์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19 เลขที่ 1 ซอยสาทรบุรีณะ 27/1 ถนนสาทรบุรีณะ แขวงสาทรบุรีณะ เขตสาทรบุรีณะ กรุงเทพฯ 10140

โทรศัพท์ 0-2470-3201

URL www.kasikornbank.com

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนรวมเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทุน www.scbam.com

2. ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวม

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี ภายหลังจากปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเลิกกองทุน โดยอายุโครงการจะสิ้นสุดในวันที่กระบวนกรชำระบัญชีกองทุนรวมแล้วเสร็จ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 9 เมษายน 2557 (เริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2557)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	ระบุชื่อผู้ถือ
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (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 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง 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 หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรก ในโครงการอาคารสิทธิสัญญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า (พื้นที่เช่ารวมประมาณ 18,364 ตารางเมตร) โดยจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและงานระบบ พร้อมซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิสัญญา (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) จาก บริษัท ปภานัน จำกัด (“ปภานัน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยปภานันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิสัญญาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
2. กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสิทธิสัญญา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
3. กรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภค งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิทธิสัญญา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งครบถ้วนและไม่ติดตั้งครบถ้วนและเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

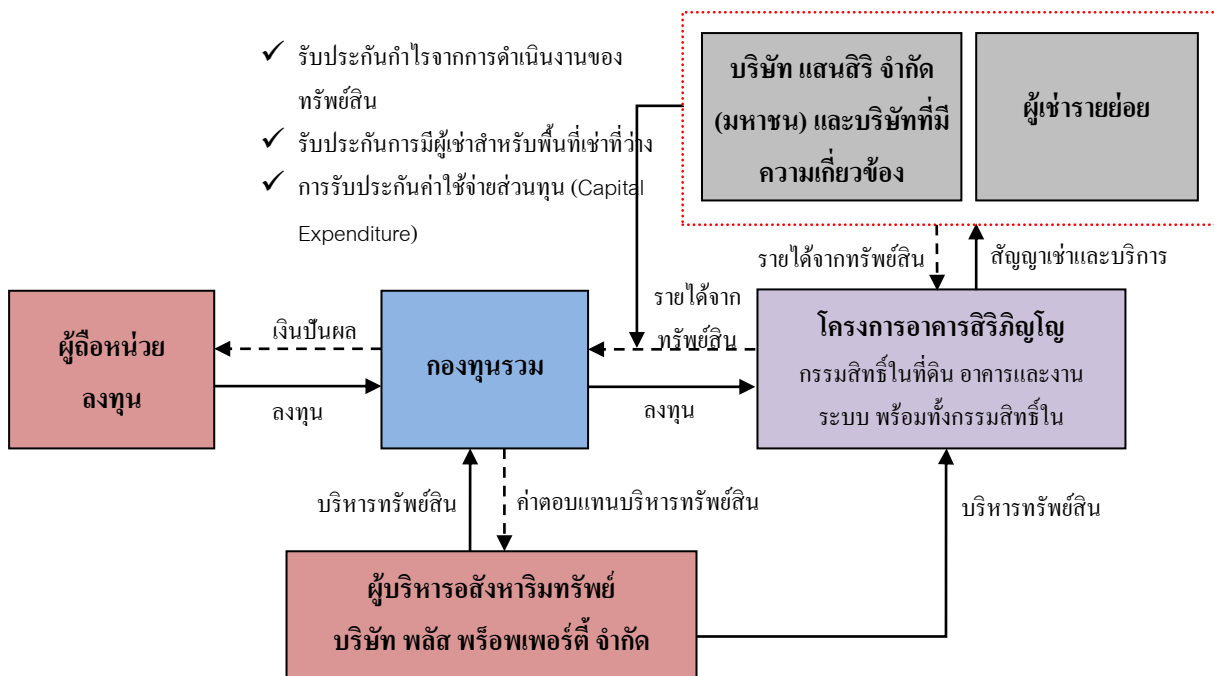
เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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

3.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีผลการดำเนินงานที่ดี กองทุนรวมจะกำหนดค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมจากหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ ในข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม) ทั้งนี้ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาค้างค้ำกันสำหรับผู้เช่ารายย่อยทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการกับผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแก่ผู้เช่ารายย่อยในลักษณะที่ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่ารายย่อยแต่ละราย

รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ

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

3.3 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม

3.3.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ	1,926,442,352.49	1,900,736,912.82	11.1808

ชื่อโครงการ	โครงการอาคารสิทธิสัญญา
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน)
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด
มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการ สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน	1,849,000,000 บาท
วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2566
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณ เพื่อหามูลค่าของแต่ละโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีการกำหนดระยะเวลา
วิธีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคา	วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)
รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2566	88,509,789 บาท

⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,900,736,913 บาท

[illegible]

4. ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

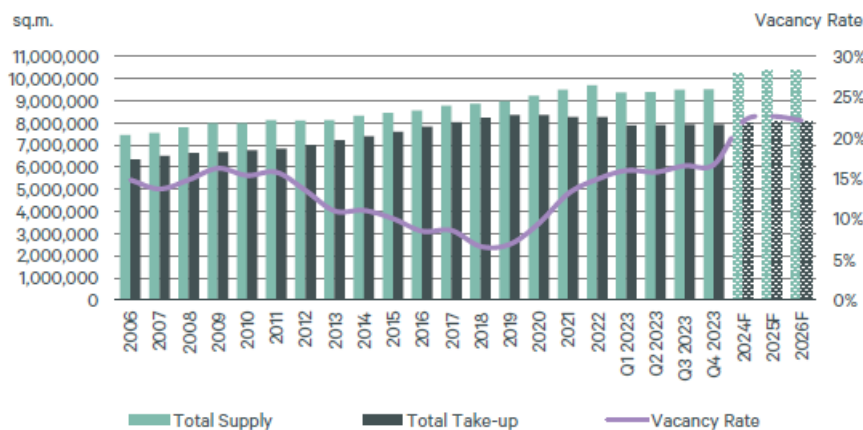
ตามรายงานของ ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (CBRE) ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอัตราค่าเช่าลดลง โดยจะมีอุปทานเข้ามาอีกมากในช่วง 2 ปีข้างหน้า

TABLE 1: Bangkok Office Market

	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A+ (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.52 million	4.89 million	0.46 million	0.93 million	0.54 million
Total Take-up	7.93 million	4.01 million	0.28 million	0.74 million	0.37 million
Total Vacancy	1.59 million	0.88 million	0.18 million	0.20 million	0.16 million
% Vacant	16.7%	17.9%	39.0%	21.1%	30.4%

Source: CBRE Research, Q4 2023

FIGURE 1: Office Supply, Demand and Vacancy Rate



Source: CBRE Research, Q4 2023

อุปทาน (Supply)

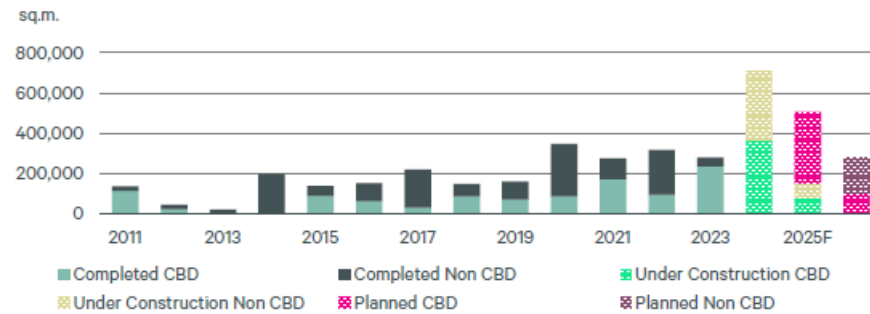
อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ในไตรมาส 4 ของปี 2566 มีอุปทานเพิ่มขึ้น คิดเป็น 0.3% จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากมีโครงการใหม่เปิดตัวในบริเวณพื้นที่ย่านสุขุมวิท ส่งผลให้มีพื้นที่การให้เช่าอาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้น 9.52 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกกว่า 18 อาคาร หรือกว่า 0.86 ล้านตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2567 ถึง ปี 2568 ในขณะที่ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานกว่า 0.77 ล้านตารางเมตร ที่อยู่ในระยะวางแผนและคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงปี 2568-2572 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจุดต่อขยาย

อุปสงค์ (Demand)

เมื่อพิจารณาภาพรวมอัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ 7.93 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ 83.3% ลดลงจากปีไตรมาสก่อนหน้า 0.2% โดยในไตรมาส 4 ของปี 2566 พบว่าอัตราการเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้นราว 2.6% จากไตรมาสก่อนหน้า แบ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด เอบวก มีการเช่าพื้นที่มากขึ้นราว 16,262 ตารางเมตร และอาคารสำนักงานเกรดเอ และเกรดบี ในพื้นที่ไม่ใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) การเช่าพื้นที่มากขึ้นราว 15,776 ตารางเมตร และ 5,666 ตารางเมตร ตามลำดับ ในขณะที่ อาคารสำนักงานเกรดเอ และเกรดบีในพื้นที่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีการเช่าพื้นที่ลดลงราว 8,076 ตารางเมตร และ 19,128 ตารางเมตรตามลำดับ โดยในไตรมาส 4 ของปี 2566 มีรายการธุรกรรมการเช่าใหม่เพิ่มขึ้นกว่า 81% สอดคล้องกับการสอบถามข้อมูลพื้นที่เช่าที่มีเข้ามา ส่วนมากของผู้เช่าใหม่ที่เกิดขึ้นจะมาจากบริษัทสัญชาติไทย ในอุตสาหกรรม

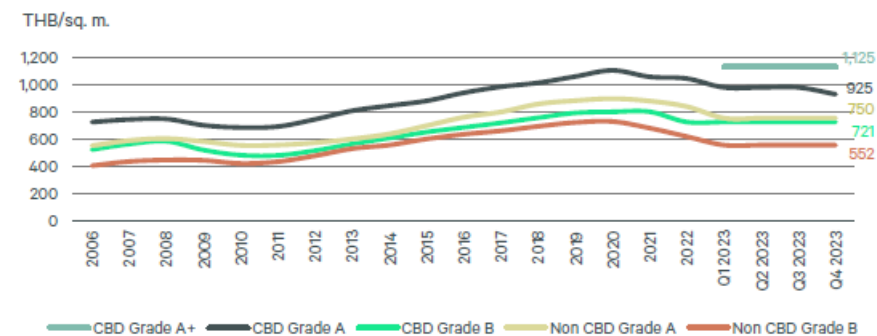
เทคโนโลยีและการให้บริการที่ปรึกษา ตามมาด้วยบริษัทสัญชาติอเมริกันในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและการธนาคาร โดยพื้นที่เช่าใหม่กว่า 26.5% เป็นพื้นที่ให้เช่าแบบยืดหยุ่น (Flexible working space) และส่วนที่เหลืออีก 73.5% เป็นพื้นที่เช่าแบบดั้งเดิม (Traditional working space) ซึ่งส่วนมากจะเป็นการเช่าพื้นที่ขนาด 100-300 ตารางเมตร

FIGURE 2: Completed, Under Construction and Planned Office Supply by Area



Note: The figure is reviewed quarterly. Our forecast on future supply may be subject to change.
Source: CBRE Research, Q4 2023

FIGURE 3: Rental Rates



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions
Source: CBRE Research, Q4 2023

อัตราการค่าเช่าเฉลี่ย (Average rental rate)

ภาพรวมราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานส่วนมากมีราคาเช่าเฉลี่ยทรงตัว โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอบวก ทรงตัวที่ 1,125 บาทต่อตารางเมตรใน เช่นเดียวกับ ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอและบี ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) ที่มีราคาเช่าคงตัวที่ 750 บาทต่อตารางเมตร และ 552 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามที่ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอ ในพื้นที่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการปรับลดลงราว 5.1% อยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปี 2567 CBRE คาดการณ์ว่าอุปทานอาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างจะส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานมีคุณภาพที่ดีขึ้น รวมถึงลดอายุเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในตลาดลง โดยภายในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานเกรดเอบวก 4 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นกว่า 355,336 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคาร One Bangkok ตึก 3 พื้นที่ให้เช่า 98,500 ตารางเมตร อาคาร One Bangkok ตึก 4 พื้นที่ให้เช่า 96,302 ตารางเมตร อาคาร One Bangkok ตึก 5 พื้นที่ให้เช่า 100,534 ตารางเมตร ซึ่งจะแล้วเสร็จในปี 2567 และอาคาร Central Park Officesพื้นที่ให้เช่า 96,302 ตารางเมตร ซึ่งจะแล้วเสร็จในปี 2568

ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะมีแรงกดดันจากอุปทานที่เข้ามามากขึ้น โดยอาคารสำนักงานที่จะได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก จะเป็นอาคารสำนักงานที่มีอายุมาก ซึ่งไม่ได้รับการปรับปรุง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่ครบครันและระยะทางที่ห่างจากระบบขนส่งสาธารณะขนาดใหญ่ อาคารลักษณะนี้มีโอกาสที่ผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นผู้เช่าเก่าแก่ของอาคารอาจจะพิจารณาย้าย ในขณะที่โอกาสหาผู้เช่าใหม่จะค่อนข้างยากเนื่องจากการแข่งขันในตลาดสูงจากการที่มีอาคารสำนักงานใหม่ๆเข้ามาเป็นตัวเลือกในตลาด

CBRE คาดการณ์ว่า แนวโน้มของอาคารสำนักงานให้เช่าแบบยืดหยุ่น (Flexible working space) จะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลจากนโยบายการทำงานแบบ Hybrid รวมถึงความยืดหยุ่นที่มากขึ้นในรูปแบบของข้อตกลงการเช่าทั้งสัญญาเช่าและพื้นที่ให้เช่า ซึ่งทาง CBRE พบว่ากว่าครึ่งของการเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่อยู่ใน Co-working space ในอาคารสำนักงานเกรดเอ รวมถึงบริษัทต่างๆ อาจจะพิจารณาย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูง ในทำเลที่ดี เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน ซึ่งมาตรฐาน LEED และ WELL เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับอาคารสำนักงานใหม่ในการดึงดูดผู้เช่า

ทาง SCB Economic Intelligence Center (EIC) มีความเห็นสอดคล้องกัน โดยมองว่าอุปสงค์ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อยจากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่ โดยเฉพาะต่างชาติและบริษัทข้ามชาติที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้นซึ่งนิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกลุ่ม CBD เกรดเอ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า ส่วนอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่า ซึ่งพื้นที่ให้เช่าใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเกรดเอ เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัดและทำให้อัตราการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง สำหรับอัตราค่าเช่าปี 2567 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย การพัฒนาคุณภาพพื้นที่โครงการใหม่ขึ้นไปถึงระดับเอบวก ที่เพิ่มมากขึ้นตามมาด้วยอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ในขณะที่อัตราค่าเช่ากลุ่มเกรดบี อาจยังชะลอตัวเล็กน้อยหรือทรงตัวจากความต้องการพื้นที่ที่ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก

อย่างไรก็ตาม มองว่าความเสี่ยงที่จะเกิดกรณีร้ายแรงต่อโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงไทยยังต่ำกว่าในสหรัฐอเมริกาและยุโรป ซึ่งรูปแบบการทำงานของภูมิภาคเอเชียยังเป็น Office-based มากกว่าทางฝั่งโลกตะวันตก โดยเฉพาะในจีน ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้รวมถึงไทย โดยจะเห็นว่าตั้งแต่ต้นปี 2566 จนถึงปัจจุบัน บริษัทในไทยโดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ เริ่มกำหนดนโยบายให้พนักงานกลับเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น ทั้งนี้ หากอุปทานใหม่ยังคงเร่งตัวขึ้นในอัตราที่สูงต่อเนื่อง สวนทางกับอุปสงค์พื้นที่ให้เช่าได้คาดว่าจะยังคงชะลอตัวหรือฟื้นตัวได้ไม่มากนักกลุ่มพื้นที่สำนักงานที่อาจได้รับผลกระทบมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่สำนักงานกลุ่มเกรดบีรวมถึงพื้นที่สำนักงานกลุ่มเกรดเอที่มีอายุการใช้งานสูง และไม่ได้มีปรับปรุงพื้นที่เป็นเวลานาน ซึ่งหากผู้ประกอบการในกลุ่มดังกล่าวสามารถปรับปรุงพื้นที่ และปรับกลยุทธ์การให้บริการพื้นที่ให้เช่าได้ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานในปัจจุบันและในอนาคต ก็จะช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวให้ต่ำลงได้

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

1. CBRE (Thailand) Co.,Ltd. "Market research of the office building sector, Q4/2023

2. SCB Economic Intelligence Center (EIC): Industry insight : Commercial real estate (Nov 2023)

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนองก่อนการตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า 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 เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ และได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

- 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่ หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม หาก พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้อำนาจบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจาก พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากโครงการอาคารสิริปัญญา 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) โดยมีได้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า ยกเว้นโครงการอาคารสิริปัญญา

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 หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานรากตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือ

ก่อสร้างใหม่ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

4) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าใน

อนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า**

กองทุนรวมให้เช่าพื้นที่บางส่วนคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 10,434 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 56.80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ซึ่งปัจจุบันผู้เช่ารายใหญ่ของอาคารสิริภิญโญสิ้นสุดสัญญา เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563) ในทรัพย์สินดังกล่าวแก่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ แสนสิริเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีฐานะการเงินที่มั่นคง ทำให้คาดได้ว่ากองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่แน่นอนบนพื้นที่เช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นยังคงเช่าพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปภายหลังสิ้นสุดสัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่ กองทุนรวมอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่ที่ว่างลง หรือการหาผู้เช่ารายใหม่อาจใช้ระยะเวลานาน หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่ารายใหม่เช่าอาจต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าในปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสิริภิญโญภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นระยะเวลาเริ่มต้น 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้ค่าเช่าที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นสิ้นสุดลง ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ(รายละเอียดปรากฏในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่อ้างการย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมได้เตรียมการดังนี้

- ในระหว่างช่วงระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีนั้น หาก บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมมีเวลาเพียงพอที่จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาเช่าพื้นที่แทนได้อย่างต่อเนื่อง และ
- เมื่อได้มีการแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงความประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว และกองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวแทนได้แล้ว แสนสิริ และ/หรือ

บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ยินยอมที่จะเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเพื่อให้กองทุนรวมสามารถทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่ารายใหม่ได้โดยตรง และ

- หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่มีอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าอยู่ในขณะนั้น แสนสิริตกลงที่จะรับประกันส่วนต่างของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง กับของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่ จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีดังกล่าวนี้

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ที่ว่างลงได้ทั้งหมดภายหลังระยะเวลาการเช่าพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทจัดการอาจพิจารณานำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ออกเสนอขาย (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 5.1.17 เงื่อนไขพิเศษ) หากบริษัทจัดการเห็นว่า สภาพตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวมีความเหมาะสม และการขายทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นการสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้นตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยข้อมูลจากบริษัท ซีบี ธีราร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด สถิติราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงในย่านพญาไท-พหลโยธินระหว่างปี พ.ศ. 2544 – 2555 ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 260 จาก 200,000 บาทต่อตารางวา เป็น 1 ล้านบาทต่อตารางวา ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่า การนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกออกเสนอขายจะเป็นโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนได้

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลกระทบต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะ

ของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพาทะเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความขัดแย้งทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่

สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระ ค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของ มาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถ ควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็น เหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบ จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผล กระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก

ภายหลังจากที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการไม่ สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของ หน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาด หลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วย ลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการ ประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของ กองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่า มูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วน

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่อง ในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาด หลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความ

ต้องการของผู้ซื้อ-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 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 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) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

13) **ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม**

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ โดยอาจจะมีผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก หรืออาจจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทย เท่านั้น ทั้งนี้ผลกระทบดังกล่าวจะบรรเทาหลังจากมีมาตรการต่าง ๆ ที่ป้องกันและบรรเทาความรุนแรงของโรคระบาดในระดับที่ประชาชนสามารถดำเนินกิจกรรมได้ตามปกติแล้ว

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

ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงลงเพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าว โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6. **ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริหารจัดการเชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

7. **ข้อมูลสำคัญอื่น**

-ไม่มี-

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม

8. ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน

8.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,700,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	170,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท/หน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	1,700,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,900,736,913 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,888,939,985 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11.1808 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11.1114 บาท/หน่วย

8.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	6.70 บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด (ระหว่างวันที่ 3 มกราคม – 28 ธันวาคม 2566)	9.45 บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด (ระหว่างวันที่ 3 มกราคม – 28 ธันวาคม 2566)	6.20 บาท/หน่วย
ราคาเฉลี่ย (ระหว่างวันที่ 3 มกราคม – 28 ธันวาคม 2566)	8.30 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	1,139,000,000 บาท

8.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567 ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)

- (1) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 อันดับ รวมถึงผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.54
2	บริษัท บีบี แคปปิตอล	42,700,000	25.12
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	5.88
4	นายประภาส ชูติमारพันธ์	9,019,100	5.31
5	นางสุมิตรา ชูติमारพันธ์	8,399,700	4.94
6	นายชนะชัย ชูติमारพันธ์	8,203,000	4.83
7	น.ส.เยาวลักษณ์ ชูติमारพันธ์	8,150,000	4.79
8	นางเยาวนุช เดชวิทักษ์	8,150,000	4.79
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,885,600	1.70
10	น.ส.ดวงแข ชินธรรมมิตร	1,110,000	0.65
11	น.ส.ดวงดาว ชินธรรมมิตร	1,080,000	0.64
12	นายอภิชาติ มิคี วัลยะเสวี	1,000,000	0.59
13	นายสมชาย ชินธรรมมิตร	1,000,000	0.59
14	นางเสาวณี เนียมสอน	1,000,000	0.59
15	น.ส.ชลียา ภาณุพงศ์	906,800	0.53

- (2) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.54
2	บริษัท บีบี แคปปิตอล	42,700,000	25.12

- (3) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

8.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

8.3.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯ มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
 - (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือ กำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน¹ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 กองทุนรวมมีนโยบายกั้นเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดประจำปี 2567 เพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์เดิม ทั้งนี้ ในปี 2567 กองทุนรวมมีการสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ไม่เกิน 10.45 ล้านบาท

¹ ข้อ 77 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)

8.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ

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	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	0.1500	3 มี.ค. 2563
24	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2563	0.1400	1 มิ.ย. 2563
25	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2563	0.0700	1 ธ.ค. 2563
26	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2563	0.0800	5 มี.ค. 2564
27	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2564	0.0500	4 มิ.ย. 2564
28	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2564	0.0550	30 ก.ย. 2564
29	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2564	0.0511	3 ธ.ค. 2564
30	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2564	0.0500	4 มี.ค. 2565
31	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2565	0.0500	6 มิ.ย. 2565
32	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2565	0.0500	5 ก.ย. 2565
33	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2565	0.0500	2 ธ.ค. 2565

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
34	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2565	0.0500	3 มี.ค. 2566
35	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2566	0.0550	2 มิ.ย. 2566
36	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2566	0.0550	4 ก.ย. 2566
37	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2566	0.0650	4 ธ.ค. 2566
38	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2566	0.0800	28 ก.พ. 2567
รวม		4.3142	

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

9.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

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

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

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



[Handwritten signatures]

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทจัดการข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอน 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 2566

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

รายชื่อคณะผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นายณรงค์ศักดิ์	ปลอดมีชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นางปิ่นสุภา ภู	วิภาดาวรรณ	Chief Operations Officer สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ
3) นางนันทมนัส	เปี่ยมทิพย์มนัส	Chief Investment Officer สายการลงทุน และวิชาการ ผู้บริหารกลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน
4) นางสาวพินแก้ว	ทรายแก้ว	Chief Marketing Officer สายการตลาดและช่องทางการขาย และวิชาการ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย
5) นางทิพาพรรณ	ภัทรวีกรม	Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
6) นางสาวคุณากร	จิราอนุรศกุล	Executive Director กลุ่มเทคโนโลยีสารสนเทศ
7) นางสาวนภารัตน์	กาญจนสมวงศ์	Executive Director กลุ่มทรัพยากรบุคคล
8) นายสมพงษ์	หิรัญจรโรจน์	Executive Director กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน
9) นายพูนศักดิ์	โล่ห์สุนทร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุน Machine Learning
10) นางสาวศุภรัตน์	อารีย์วงศ์	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์การตลาดและผลิตภัณฑ์การลงทุน
11) นางสาวอรอุมา	ชีพเป็นสุข	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน
12) นางสาวอรวี	อุดมพาณิชย์	Executive Director กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
13) นายวโรฤทธิ์	จิระชน	Executive Director กลุ่มวิเคราะห์การลงทุน
14) นายปราโมทย์	เล่าสมบุญ	Executive Director กลุ่มบริหารความเสี่ยง
15) นางสาวมยุรา	ถิ่นธนาสาร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้
16) นายภคสุนาท	จิตมนชัยธรรม	Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ
17) นางสาวกตัญญู	คู่ความดี	Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- 1) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม
- 2) นางสาวพีรญา วรรณศิริ
- 3) นายอนุบลย์ ทององอาจ
- 4) นางสาวสิริยา ศรีเกษมวงศ์
- 5) นายภิชิตเดช ศิริวิโรจน์สกุล

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- 1) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร*
- 2) นางสาวนภาพรรณ ลาภวรกิจชัย*
- 3) นางธิดารดา อิศรางกูร ณ อยุธยา
- 4) นางสาววิชรา สถิตพรอำนวย
- 5) นายเอกสิทธิ์ กระแสเคียร
- 6) นางสาวพัชรภรณ์ โอภาสขจรเดช*
- 7) นางสาวกัลยดา ณ พัทลุง
- 8) นางสาวกมลรัตน์ ตั้งธนะวัฒน์*
- 9) นายพีรวิชัย ลิ้มเดชาพันธ์
- 10) นายชานน อารยสมบัติ
- 11) นายอดิภัทร์ กัมมรพัฒน์
- 12) นายวรุณ บุญรำลึกถนอม

หมายเหตุ: *ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

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

9.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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

(7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ 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) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วัธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (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) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม 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 หนึ่งใด หนึ่งแห่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม

(9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม

(11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ 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 ในกรณีที่ มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(15) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้ผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้ผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของผู้บริหารทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา
 กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์ : 0-2688-7555
 โทรสาร : 0-2109-5479

9.2.2 รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

รายชื่อกรรมการ

1. นายอภิชาติ จุตระกูล	ประธานที่ปรึกษาผู้บริหารระดับสูง
2. นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ	กรรมการผู้จัดการใหญ่
3. นายภูมิภักดิ์ จุลมณีโชติ	ประธานบริหารสายงานกลยุทธ์
4. นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการผู้จัดการ

รายชื่อผู้บริหาร

1. นายอภิชาติ จุตระกูล	ประธานที่ปรึกษาระดับสูง
2. นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ	กรรมการผู้จัดการ
3. นายชาญ ศิริรัตน์	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพยากรอาคารและวิศวกรรม

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100.00

9.2.3 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 หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

9.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์สถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์

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 หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	106,660,000	14.06
2	STATE STREET EUROPE LIMITED	218,990,545	9.24
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	123,834,945	5.23
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON	79,057,884	3.34
5	สำนักงานประกันสังคม	67,159,400	2.83
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	46,023,556	1.94
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A) NOMINEES LIMITED	34,150,130	1.44
8	สหกรณ์ออมทรัพย์การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย จำกัด	29,142,800	1.23
9	SE ASIA (TYPE B) NOMINEES LLC	27,906,660	1.18
10	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	26,835,600	1.13
11	HSBC BANK PLC - SAUDI CENTRAL BANK SECURITIES ACCOUNT A	25,188,753	1.06
12	HSBC BANK PLC-PRUDENTIAL ASSURANCE COMPANY LIMITED	22,654,300	0.96
13	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	22,563,300	0.95
14	บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20,542,400	0.87
15	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	20,207,983	0.85
16	GERLACH & CO.-ORBIS SICAV EMERGING MARKETS EQUITY FUND	17,250,985	0.73
17	HSBC BANK PLC FIRST SENTIER INVESTORS GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FSSA ASIAN EQUITY PLUS FUND	15,717,500	0.66
18	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	15,357,700	0.65
19	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-NT0 SEC LENDING THAILAND CLIENTS ACCOUNT	12,747,883	0.54
20	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	12,600,000	0.53

9.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- ก) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- ข) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- ค) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริหารจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริหารจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- ง) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริหารจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- จ) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- ฉ) แจ้งให้บริหารจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- ช) แจ้งให้บริหารจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- ซ) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- ด) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- ญ) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริหารจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริหารจัดการจัดทำและรับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริหารจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริหารจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- ฎ) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- ฏ) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- ฐ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

9.3.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริหารจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริหารจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริหารจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริหารจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริหารจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริหารจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริหารจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริหารจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริหารจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริหารจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริหารจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริหารจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย

- (ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรืออุปสรรคเล็ดลอดอย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโชยณบอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโชยณรายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลประโชยณยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่โดยผู้ดูแลประโชยณรายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโชยณจากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโชยณนั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโชยณได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโชยณ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลงผู้ดูแลประโชยณจะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยณที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลง

9.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

1) ผู้สอบบัญชี

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

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
 ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 ชั้น 17 โซน B&C เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก
 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 โทรศัพท์ 02-777-6784

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
 ที่อยู่ เลขที่ 74 ถนนนาคนิวาส ซอย 6
 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
 โทรศัพท์ 0-2105-4781
 โทรสาร 0-2539-7339

9.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริไพร์ม ออฟฟิศ ตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 30 มี.ค. 2557 บริษัทจัดการ คณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนไม่ถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับใด ๆ อย่งไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

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

10. การกำกับดูแลกองทุนรวม

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม

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

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

10.2 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- | | | | |
|----|----------------|-----------|---------------|
| 1) | นายณรงค์ศักดิ์ | ปลอดมีชัย | ประธานกรรมการ |
| 2) | นางทิพาพรรณ | ภัทรวีกรม | กรรมการ |
| 3) | นางสาวพีรญา | วรรณศิริ | กรรมการ |
| 4) | นายอนุพลย์ | ทององอาจ | กรรมการ |

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมรวมโครงสร้างพื้นฐาน

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
3. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

7. พิจารณานุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสิ่งการตามที่เป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

การประชุมของคณะกรรมการการลงทุน

กำหนดการประชุมของคณะกรรมการการลงทุน

ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นผู้เรียกประชุม เมื่อมีเรื่องที่ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการ โดยปกติมีกำหนดให้จัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม จำนวนครั้งในการประชุมจะมีความถี่มากขึ้นหรือน้อยลง ขึ้นอยู่กับจำนวนเรื่องที่จะให้ที่ประชุมพิจารณามีมติหรือรับทราบ

องค์ประชุม

การประชุมจะถือว่าครบองค์ประชุมต่อเมื่อมีกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุม โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อตามที่ปรากฏในหัวข้อ 10.2 ทั้งนี้ ต้องมีประธานกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วย หากประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ต้องมีรองประธานกรรมการเข้าร่วมประชุม

มติที่ประชุม

- ในการพิจารณาออกเสียงลงมติในเรื่องใดๆ ให้ถือคะแนนข้างมากเป็นมติของที่ประชุม
- ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ถือคะแนนเสียงของประธานในที่ประชุมเป็นเสียงชี้ขาดเพื่อเป็นมติของที่ประชุม

ประธานที่ประชุม

ประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม เว้นแต่ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทนประธานกรรมการ

โดยในปี 2566 มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

ครั้งที่	รายละเอียดวาระการประชุม	ผลสรุป/ มติ
1	พิจารณออนุมัติงบประมาณประจำปี 2566	อนุมัติงบประมาณประจำปี 2566 ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้
2	พิจารณออนุมัติและรับทราบกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี ประจำปี 2566 พร้อมระเบียบวาระการประชุม รวมถึงวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุม (Record Date)	อนุมัติให้มีการจัดประชุมตามวันเวลา ระเบียบวาระ และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ตามที่วางไว้
3	พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 4/2565 และการปรับลดค่าธรรมเนียมบริษัทจัดการลงร้อยละ 30 รวมถึงรับทราบผลปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว รวมถึงอนุมัติการปรับลดค่าธรรมเนียมบริษัทจัดการ และรับทราบผลปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4	พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 1/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว
5	พิจารณออนุมัติเข้าทำสัญญาซื้อขายน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศ โดยเพิ่มเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณปี 2566	อนุมัติเข้าทำสัญญาและเพิ่มเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณประจำปี 2566 ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้
6	พิจารณออนุมัติเปลี่ยนระบบตู้สาขาโทรศัพท์อัตโนมัติ พร้อมเข้าทำสัญญารักษาบำรุงรักษาระบบโทรศัพท์ โดยเพิ่มเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณปี 2566	อนุมัติเข้าทำสัญญาและเพิ่มเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณประจำปี 2566 ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้
7	พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 2/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว
8	พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ประจำไตรมาส 3/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว

10.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการลงทุนของบริษัทจัดการพนักงาน และกองทุนรวมประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนรวมภายใต้การบริหาร เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

10.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

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

เกณฑ์ในการพิจารณา

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

10.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- 1) ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติงาน
- 2) ความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน หรือที่ตั้งของทรัพย์สิน
- 3) ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าและผู้ให้บริการทรัพย์สิน
- 4) ความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน

- 5) ความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานภาครัฐ
- 6) ระบบการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายใน
- 7) อัตราค่าตอบแทน
- 8) เกณฑ์อื่นๆ ที่กรรมการการลงทุนและหรือผู้เชี่ยวชาญอาจเสนอเพิ่มเติม

10.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการประเมินผลโดยการใช้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้จะมีการลดค่าบริการ โดยจะพิจารณาและปรับปรุงดัชนีวัดผลเป็นรายปีโดยตกลงร่วมกันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมีอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากนี้ ผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนรวม

10.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

10.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 4.10 ล้านบาท

10.9 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ/หรือสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

1) บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทราสตี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลข้างต้นทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดมูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้นจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และ สำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจาก ลงทุนด้วย

2) บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประโยชน์ของกองทุนรวม และเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

10.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือ หน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้การจัดประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอ มติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วย ลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการ จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตาม จำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุม โดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

10.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 0.68 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนรวมฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในรอบปีบัญชี 2566 กองทุนรวมฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

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

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

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

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา

13.2 รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมฯ

13.3 รายการระหว่างกองทุนรวม กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับกองทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	

13.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนฯ ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าทรัพย์สิน	1,926,442,353	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,900,736,913	บาท
จำนวนหน่วย	170,000,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	11.1808	บาทต่อหน่วย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 1,699,496,797 บาท)	6	1,849,000,000	1,843,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน 2566: 32,210,109 บาท, 2565: 43,254,451 บาท)	7	32,209,176	43,253,811
เงินฝากธนาคาร	8, 13	43,501,906	33,192,182
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 13	674,548	594,225
จากดอกเบี้ย	13	19,549	6,549
สินทรัพย์อื่น		1,037,174	967,730
รวมสินทรัพย์		1,926,442,353	1,921,014,497
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12, 13	3,463,237	5,114,597
เงินมัดจำการเช่าและบริการ		21,253,927	19,792,118
เงินประกันการรื้อถอน	13	-	6,566,437
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		624,641	454,296
หนี้สินอื่น		363,635	147,064
รวมหนี้สิน		25,705,440	32,074,512
สินทรัพย์สุทธิ		1,900,736,913	1,888,939,985
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		1,700,000,000	1,700,000,000
กำไรสะสม	10	200,736,913	188,939,985
สินทรัพย์สุทธิ		1,900,736,913	1,888,939,985
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.1808	11.1114
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		170,000,000	170,000,000

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	86,463,185	76,013,451
รายได้ดอกเบี้ย	13	751,181	282,210
รายได้อื่น		1,295,423	296,016
รวมรายได้		88,509,789	76,591,677
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		33,336,553	31,863,636
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	4,100,262	3,379,164
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	384,930	386,190
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12, 13	577,394	579,285
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	3,734,220	3,373,684
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		814,856	757,555
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,332,634	1,840,213
รวมค่าใช้จ่าย		44,280,849	42,179,727
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,228,940	34,411,950
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		5,817,989	37,429,230
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		5,817,989	37,429,230
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		50,046,929	71,841,180

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

15. สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

15.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 88.51 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 86.46 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 0.75 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 1.30 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 44.28 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 33.34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 9.61 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.33 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 44.23 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมรับรู้ผลกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน 5.82 ล้านบาท ทำให้รอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 50.05 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,900.74 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.1808 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.2550 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างปีและกำไรสะสม

วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	จำนวน 0.0550 บาทต่อหน่วย
วันที่ 1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	จำนวน 0.0550 บาทต่อหน่วย
วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566	จำนวน 0.0650 บาทต่อหน่วย
วันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	จำนวน 0.0800 บาทต่อหน่วย

15.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

1. ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

- ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุนรวม

ในภาพรวม กองทุนมีรายได้รวมทั้งสิ้นในปี 2566 คือ 88.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ 76.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.56 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการโดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 76.01 ล้านบาท ในปี 2565 มาอยู่ที่ 86.46 ล้านบาท ในปี 2566 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.75 ในระหว่างปี 2566 สอดคล้องกับอัตราการเช่าพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องจากตลาดสำนักงานให้เช่าเริ่มฟื้นตัว และการผ่อนคลายการควบคุมโรค COVID-19 ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตามสถานการณ์ที่เศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอนสูงเป็นปัจจัยกดดันระยะสั้น อีกทั้งจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานรอการให้เช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าจึงยังคงทรงตัวจากปีก่อนหน้า

สำหรับการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นในปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการขายซากเครื่องทำความเย็นชุดเดิมของอาคารก่อนการติดตั้งระบบทำความเย็นชุดใหม่

ในส่วนของค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนในปี 2566 อยู่ที่ 44.28 ล้านบาท จากเดิมของปี 2565 อยู่ที่ 42.18 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.98 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการค่าธรรมเนียมการจัดการจาก

เดิม 3.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 4.10 ล้านบาทเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทจัดการกลับมาได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราปกติตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมาจากเดิมที่มติคณะกรรมการการลงทุนพิจารณาให้ส่วนลดร้อยละ 30 เพื่อลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมจากสถานการณ์ผู้เช่ารายใหญ่ไม่ต่อสัญญาและผลกระทบจากโรคระบาด Covid-19 และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 3.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 3.73 ล้านบาทสอดคล้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น ด้วยปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิจากเดิมในปี 2565 อยู่ที่ 34.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 44.23 ล้านบาท ในปี 2566 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.53

ทั้งนี้ในปี 2566 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 50.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 71.84 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 21.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.34 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 5.82 ล้านบาท อันเป็นผลจากราคาประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากผู้ประเมินอิสระมีการเปลี่ยนสมมติฐานเพื่อให้สอดคล้องกับข้อมูลปัจจุบัน เทียบกับรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในปี 2565 จำนวน 37.43 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวเป็นผลมาจากราคาประเมินค่าสินทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงในแต่ละปี ที่มีการปรับปรุงสมมติฐานประมาณการการเข้าพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหม่ในอนาคต จากผลกระทบของอุปทานส่วนเกินของสำนักงานให้เช่าที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันต่อความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงาน ทำให้พื้นที่ตัวได้อย่างจำกัด

- อัตราการใช้ของอาคารสำนักงาน

อัตราการเช่าของอาคารสิริวิญญูเฉลี่ยสำหรับปี 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 60.12 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 47.50 เป็นการเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 12.62 จากการมีผู้เช่าหมุนเวียนเข้าและออกรวมถึงผู้เช่าเข้าทำสัญญาใหม่ ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสิริวิญญูอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60.12

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2566 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปี 2565 จากการหมดสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่ การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าทำได้ลดลง ซึ่งสอดคล้องกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของอุปทานสำนักงานแห่งใหม่เข้าสู่ตลาด ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจในการต่อรองค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งเกิดขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

- อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนที่สำคัญ	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	49.97%	44.93%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	4.78%	4.12%
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	2.39%	2.27%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	2.39%	1.85%
มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี	95.98%	95.94%

ในปี 2566 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 1,851.41 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.36 จากปี 2565 เมื่อพิจารณา รวมกับการเพิ่มขึ้นของทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทำให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.78 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.12 ทำให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 2.39 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ ร้อยละ 2.27 และอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 2.39 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 1.85

อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เงินฝากประจำและรายได้อื่นๆ เท่านั้น) ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 49.97 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 44.93 อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมร้อยละ 15.56 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.98

ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) หมวด 3 ส่วนที่ 1 ข้อ 35 ระบุว่ากองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ได้แก่ (1) เป็นรอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ (2) มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2566 สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 95.98 และ ณ สิ้นปี 2565 มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 95.94

15.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

15.4 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง ¹ (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ²		
• ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	4.10
• ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.38
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.58
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2 วรรคที่ 10.4	3.73
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่มี
• ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	0.81
• ค่าสอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	0.68
• ค่าธรรมเนียมประเมินอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	0.14
• ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ตามที่จ่ายจริง	33.34
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	0.42
• ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	1.33
• 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		44.28

หมายเหตุ:

1. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราปกติ จากเดิมที่มติคณะกรรมการการลงทุนพิจารณาให้ส่วนลดร้อยละ 30 เพื่อลดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมจากสถานการณ์ผู้เช่ารายใหญ่ไม่ต่อสัญญา และผลกระทบจากโรคระบาด Covid-19

สรุปรายละเอียดการปรับค่าธรรมเนียมได้ดังนี้

อัตราค่าธรรมเนียมที่มีส่วนลด

ร้อยละ 0.1750 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

อัตราค่าธรรมเนียมปกติ

ร้อยละ 0.2500 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

*ค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ
บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ トラบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ
- (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย
บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน 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)

15.5 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

- ไม่มี -

15.6 รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยการแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทุนฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 กองทุนฯมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ในปี 2566 จำนวน 86 ล้านบาท (คิดเป็นอัตราร้อยละ 98 ของรายได้รวม) เนื่องจากกองทุนฯเช่าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมากรายและอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ โดยการ

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



การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 6 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 1,849 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาลาค้าเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน บริษัทจัดการฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทจัดการฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทุนฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ ในการประมาณการผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติฐานข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้นและหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารกองทุนฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารกองทุนฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงาน ต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชี สำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และ เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถ ตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการ ทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริง แต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน เหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง
ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดง
ความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจาก
การทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด
การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง
หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้
เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของ
การควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ
ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารกองทุนฯ จัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร
กองทุนฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีแนวโน้มที่มิมีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์
หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการ
ดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีแนวโน้มที่มิมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้
ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็น
ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับ
หลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์
หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้
วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม
ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือ
มาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

เกิดศิริ กาญจนประภาศิต

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6014

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 กุมภาพันธ์ 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 1,699,496,797 บาท)	6	1,849,000,000	1,843,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน 2566: 32,210,109 บาท, 2565: 43,254,451 บาท)	7	32,209,176	43,253,811
เงินฝากธนาคาร	8, 13	43,501,906	33,192,182
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 13	674,548	594,225
จากคอกเบี้ย	13	19,549	6,549
สินทรัพย์อื่น		1,037,174	967,730
รวมสินทรัพย์		1,926,442,353	1,921,014,497
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12, 13	3,463,237	5,114,597
เงินมัดจำการเช่าและบริการ		21,253,927	19,792,118
เงินประกันการรื้อถอน	13	-	6,566,437
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		624,641	454,296
หนี้สินอื่น		363,635	147,064
รวมหนี้สิน		25,705,440	32,074,512
สินทรัพย์สุทธิ		1,900,736,913	1,888,939,985
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		1,700,000,000	1,700,000,000
กำไรสะสม	10	200,736,913	188,939,985
สินทรัพย์สุทธิ		1,900,736,913	1,888,939,985
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.1808	11.1114
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		170,000,000	170,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director



(นายสมพงษ์ หิรัญจรโรจน์)

Executive Director

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

				2566			2565		
ประเภทเงินลงทุน	โหนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-คร.ว)	ที่ตั้ง	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
โครงการอาคารสำนักงาน (หมายเหตุ 6)	1251	2-3-13.4	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1,699,496,797	1,849,000,000	98.29	1,699,496,797	1,843,000,000	97.71
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				1,699,496,797	1,849,000,000	98.29	1,699,496,797	1,843,000,000	97.71
				วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย				
					(ร้อยละ)				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
เงินฝากประจำ									
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		กรกฎาคม 2566	0.15	-	-	-	2,274,000	2,274,000	0.12
(หมายเหตุ 13)		กรกฎาคม 2567	0.85	2,274,000	2,274,000	0.12	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย									
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23105A)		มกราคม 2566	0.50	-	-	-	12,999,287	12,998,647	0.69
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23209A)		กุมภาพันธ์ 2566	0.63	-	-	-	27,981,164	27,981,164	1.48
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24208B)		กุมภาพันธ์ 2567	2.05	29,936,109	29,935,176	1.59	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				32,210,109	32,209,176	1.71	43,254,451	43,253,811	2.29
รวมเงินลงทุน				1,731,706,906	1,881,209,176	100.00	1,742,751,248	1,886,253,811	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	86,463,185	76,013,451
รายได้ดอกเบี้ย	13	751,181	282,210
รายได้อื่น		1,295,423	296,016
รวมรายได้		88,509,789	76,591,677
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		33,336,553	31,863,636
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	4,100,262	3,379,164
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	384,930	386,190
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12, 13	577,394	579,285
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	3,734,220	3,373,684
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		814,856	757,555
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,332,634	1,840,213
รวมค่าใช้จ่าย		44,280,849	42,179,727
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,228,940	34,411,950
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		5,817,989	37,429,230
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		5,817,989	37,429,230
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		50,046,929	71,841,180

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,228,940	34,411,950
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		5,817,989	37,429,230
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		50,046,929	71,841,180
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	10, 11	(38,250,001)	(34,000,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		11,796,928	37,841,180
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		1,888,939,985	1,851,098,805
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		1,900,736,913	1,888,939,985

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	(หน่วย: บาท)	
	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	50,046,929	71,841,180
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(131,703,657)	(136,279,335)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	143,274,000	108,274,000
การซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	11,570,343	(28,005,335)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนค้ำจำหน่วย	(526,001)	(7,961)
ถูกหักจากการให้เช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(80,323)	162,877
ถูกหักจากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	(13,000)	(48)
ถูกหักอื่นลดลง	-	4,000
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(69,444)	379,941
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(181,718)	424,400
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,651,360)	1,646,284
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	1,461,809	3,079,185
เงินประกันการรื้อถอนลดลง	(6,566,437)	(4,269,625)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	170,345	(134,160)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	216,571	16,953
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,817,989)	(37,429,230)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	48,559,725	7,708,461
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	(38,250,001)	(34,000,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(38,250,001)	(34,000,000)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10,309,724	(26,291,539)
เงินฝากธนาคารต้นปี	33,192,182	59,483,721
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	43,501,906	33,192,182
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
แสดงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	50,889	(130,829)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระดมเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน 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 ได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ 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 27.54 ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2566

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ตามที่บริษัทจัดการฯ มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้

การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนฯ เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. แผนการใช้จ่ายเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ.2547 และแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์
ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุน
ของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่ง
เงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของ
อสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสมาคม
นักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทาง
เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อ
ลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปี
นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายแล้ว

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็น
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไร
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศ
โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนด
มูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.4 ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา

กองทุนฯ บันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้ได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วน ได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรง หรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนฯ - ให้บริการแก่กองทุนฯ - ชำระค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ	- บริหารจัดการกองทุนฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัทจัดการฯ - นายทะเบียนกองทุนฯ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- เป็นนายทะเบียนกองทุนฯ - ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

4.7 สัญญาเช่า

กองทุนฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็น สัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของ กำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มา ซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุ สัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.8 ประเมินการหนีสิน

กองทุนฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทุนฯมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใดๆ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่ผู้บริหารกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึงจำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กองทุนฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้บริหารกองทุนฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทุนฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	1,843,000	1,806,000
บวก (หัก): รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดัดบัญชีต้นปี	130	(294)
รวม	1,843,130	1,805,706
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ในระหว่างปี	5,819	37,424
รวม	1,848,949	1,843,130
บวก (หัก): รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดัดบัญชีปลายปี	51	(130)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	1,849,000	1,843,000

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลหลักที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ สถานที่ตั้งโครงการ พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่าตลาด อัตราเติบโตของค่าเช่าตลาด อัตราการเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการให้เช่าและบริการ ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อกองทุนฯ และกองทุนฯ ได้สอบทานขั้นตอนการประเมินมูลค่ารวมถึงได้สอบทานผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี การประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในระหว่างปี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

	2566	2565	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ⁽¹⁾	60.35 - 95	48.46 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ) ⁽²⁾	9.0	9.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง

(1) ผู้บริหารกองทุนฯและผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่าอัตราการใช้พื้นที่ที่ใช้นั้นเหมาะสม เนื่องจากได้มีการพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สิน รวมทั้งสถานการณ์โดยรวมทั่วไปที่ควรจะเป็นในอนาคตและได้นำมาพิจารณาหาอัตราที่เหมาะสม ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระได้กำหนดอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 60.35 ร้อยละ 70.09 ร้อยละ 90.02 และร้อยละ 92.01 สำหรับ 4 ปีแรกและร้อยละ 95 สำหรับปีที่ 5 และปีต่อไป (2565: ร้อยละ 48.46 ร้อยละ 63.98 และร้อยละ 79.50 สำหรับ 3 ปีแรกและร้อยละ 95 สำหรับปีที่ 4 และปีต่อไป)

(2) อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาและปัจจัยความเสี่ยงซึ่งผู้บริหารกองทุนฯและผู้ประเมินอิสระเห็นว่าเหมาะสม อัตราคิดลดที่ผู้ประเมินอิสระกำหนดคำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาหลักทรัพย์หรือ Capital asset pricing model ข้อมูลที่นำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ปราศจากความเสี่ยง อัตราผลตอบแทนของตลาด และค่าสัมประสิทธิ์ของหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯได้รับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯเป็นราคายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 1,849.00 ล้านบาท (2565: 1,843.00 ล้านบาท) และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 5.82 ล้านบาท สุทธิจากการกลับรายการค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 0.05 ล้านบาท (2565: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 37.42 ล้านบาท สุทธิจากค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 0.13 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	เงินลงทุนในหลักทรัพย์	
	2566	2565
มูลค่ายุติธรรมต้นปี	43,254	15,236
ซื้อเพิ่ม	131,704	136,279
จำหน่าย	(143,274)	(108,274)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	526	8
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1)	5
มูลค่ายุติธรรมปลายปี	32,209	43,254

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯนำเงินฝากประจำจำนวน 2.27 ล้านบาท ไปค้าประกันการออกหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2566	2565	2566	2565
<u>ออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	35,132	25,356	0.50 - 0.625	0.15 - 0.375
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,340	7,806	0.60	0.35
<u>กระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	30	30	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	43,502	33,192		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	673	562
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	2	32
รวม	675	594

10. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
กำไรสะสมต้นปี	188,940	151,099
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,229	34,412
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	5,818	37,429
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(38,250)	(34,000)
กำไรสะสมปลายปี	200,737	188,940

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
31 มกราคม 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.0500	8,500
3 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.0550	9,350
3 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.0550	9,350
2 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.0650	11,050
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		0.2250	38,250

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
31 มกราคม 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.0500	8,500
5 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.0500	8,500
3 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.0500	8,500
1 พฤศจิกายน 2565	กำไรสะสม	0.0500	8,500
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2565		0.2000	34,000

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

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

อัตราค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทุนฯ เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทุนฯ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะตัดจ่ายจากกองทุนฯ ตามที่เกิดขึ้นจริง

12.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ โดยคิดค่าบริการดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้สุทธิที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับอัตราร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์
ค่าตอบแทนพิเศษคิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 30 ของส่วนต่างของกำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงและกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี

(2) คำนายหน้า มีอัตราดังต่อไปนี้

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

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3,734	3,374	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12
ค่าบริการงานการตลาด	-	870	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการ	171	162	ตามอัตราที่เรียกเก็บจากลูกค้าทั่วไป
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,100	3,379	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	385	386	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12
รายได้ดอกเบี้ย	252	81	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	577	579	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	43	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)		
เงินประกันการรื้อถอน	-	6,502
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้บริการ	13	11
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	341	249
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	432	300
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากประจำ	2,274	2,274
เงินฝากธนาคาร	35,162	25,386
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	19	6
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	35	34
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	52	52

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 270 ล้านบาท (2565: 240 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 14.57 (2565: ร้อยละ 12.88) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เฉลี่ยระหว่างปี

15. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 15.1 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียม นายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือ ชี้ชวน และ/หรือบันทึกข้อตกลงตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

- 15.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ อายุของสัญญา มีระยะเวลาดังต่อไปนี้ 1 ถึง 3 ปี

กองทุนฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566	2565
จ่ายชำระ:		
ภายใน 1 ปี	6.12	7.11
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	0.43	0.57

- 15.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกองทุนฯเป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทุนฯ

16. ระยะเวลาสัญญาเช่าคองทอลล์และค่าเช่ารับในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯมีสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่า ซึ่งแบ่งตามระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดในแต่ละปีจำนวนทั้งสิ้น ดังนี้

สัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน	ค่าเช่ารับตามสัญญา (ล้านบาท)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
1 ปี	22,477	3,656	19.99
2 ปี	23,778	2,586	14.14
3 ปี	86,551	5,196	28.42
พื้นที่ว่าง		6,847	37.45
		18,285	100.00

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี 2566 กองทุนฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย ซึ่งเป็นบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 33 ล้านบาท (2565: มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย ซึ่งเป็นบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท)

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,849.00	1,849.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	32.21	-	32.21
เงินฝากธนาคาร	-	43.50	-	43.50
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	0.67	0.67
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	0.02	-	0.02

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,843.00	1,843.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	43.25	-	43.25
เงินฝากธนาคาร	-	33.19	-	33.19
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	0.59	0.59
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	0.01	-	0.01

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำการเช่าและบริการ และเงินประกันการรื้อถอน กองทุนฯมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารกองทุนฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทุนฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทุนฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทุนฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมียู่อำนวนมากมาย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทุนฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินฝากธนาคาร

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินฝากธนาคาร สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	32	-	-	32	0.85 - 2.05
เงินฝากธนาคาร	-	44	-	44	0.50 - 0.625
ลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการ	-	-	1	1	-
	32	44	1	77	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	3	3	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	-	21	21	-
	-	-	24	24	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	43	-	-	43	0.15 - 0.63
เงินฝากธนาคาร	-	33	-	33	0.15 - 0.375
ลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการ	-	-	1	1	-
	43	33	1	77	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	5	5	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	-	20	20	-
เงินประกันการรื้อถอน	-	-	7	7	-
	-	-	32	32	

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนฯมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์ทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินลงทุนในเงินฝากประจำ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้จากดอกเบี้ย แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณ โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯในการบริหารทางการเงินของกองทุนฯคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

21.1 การจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนมีมติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.08 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 13.6 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

21.2 การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ (SIRIPRT)

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT และการรับคำตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT
- อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์
- อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการฯเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- อนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

กองทุนฯมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์ทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินลงทุนในเงินฝากประจำ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้จากดอกเบี้ย แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณ โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯในการบริหารทางการเงินของกองทุนฯคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

21.1 การจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนมีมติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.08 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 13.6 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

21.2 การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ (SIRIPRT)

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT
- อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์
- อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการฯเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- อนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

อนึ่ง เนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ ยังอยู่ในขั้นตอนการออกกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ทำให้ปัจจุบันจึงยังไม่มีประกาศเกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะยังไม่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT จนกว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะมีผลบังคับแล้ว นอกจากนี้ หากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ไม่สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นเหตุให้กองทุนรวม SIRIP และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพของกองทุนรวม SIRIP อีกต่อไป

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567

16. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ ซึ่งจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวอุษิสา หวังจิตต์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาววรนิชชา สอนอินทร์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 22 มกราคม 2567

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมออปฟิศ (SIRIP) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม, นางสาวพริญา วรรณศิริ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางทิพาพรรณ ภัทริกรรม, นางสาวพริญา วรรณศิริ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม

Executive Director



2. นางสาวพริญา วรรณศิริ

Senior Associate



ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมออปฟิศ (SIRIP)





บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

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