

รายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)

ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้ประกาศให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี และกำหนดให้กองทุนรวมจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับจากวันที่ปิดรับคำถาม ทั้งนี้กองทุนได้เปิดให้ผู้ถือหน่วยส่งคำถามได้ในระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567

ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) ขอสรุปรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2566 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

บริษัทจัดการได้สรุปผลรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รวมถึงแนวทางการจัดการในอนาคต และเห็นสมควรที่จะแถลงต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อรับทราบ ซึ่งมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม ดังนี้

ในปี 2566 กองทุนรวมมีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 33.34 ล้านบาท โดยหลักจะเป็นค่าใช้จ่ายตามแผนงานการปรับปรุงอาคารประจำปีซึ่งแผนงานดังกล่าวเสนอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปรับปรุงและพัฒนาให้อาคารอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยการปรับปรุงสำคัญประกอบด้วยการปรับปรุงระบบบันไดเลื่อนและปรับเปลี่ยนเครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์บางส่วนของระบบทำความเย็น (Chiller System) โดยในปี 2567 กองทุนรวมจะดำเนินการปรับเปลี่ยนระบบทำความเย็นให้เสร็จสมบูรณ์ตามแผนงาน ควบคู่ไปกับการซ่อมแซมงานระบบอาคารอื่นๆ ต่อไป

ในช่วงปีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้ดำเนินนโยบายเร่งการเพิ่มอัตราการใช้ของอาคารโดยใช้กลยุทธ์ราคา (Pricing Strategy) โดยการตั้งราคาเช่าและบริการที่น่าสนใจในทำเลที่ตั้งอาคารที่ดีเพื่อการแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า และดึงดูดให้ผู้สนใจเข้ามาทำสัญญาเช่าบริการมากขึ้น จากผลการดำเนินการดังกล่าวส่งผลให้อัตราการใช้ของอาคารสิริวิญญูอยู่ที่อัตราร้อยละ 60 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12 จากเดิมอัตราการใช้ที่ร้อยละ 48 ณ สิ้นปี 2565

แนวทางการจัดการในอนาคต

1. สภาพของอุตสาหกรรมทำให้เช่าอาคารสำนักงานที่มีอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าความต้องการพื้นที่เป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของค่าเช่า และอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป ขณะที่อัตราค่าเช่ากลุ่มสำนักงานเกรดบี อาจจะมีแนวโน้มลดลงหรือทรงตัว

2. ผลการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิริ

ปฏิญญา (“กองทรัสต์ SIRIPRT”) โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2567 เพื่อให้กองทุนรวม SIRIP และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม

ขอเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับทราบฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัทจัดการได้สรุปฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2566 และเห็นสมควรที่จะรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2567 เพื่อรับทราบ ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	1,926,442,353 บาท	1,921,014,497 บาท
2. หนี้สินรวม (บาท)	25,705,440 บาท	32,074,512 บาท
2.1 เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	-	-
3. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	1,900,736,913 บาท	1,888,939,985 บาท
4. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.1808 บาท	11.1114 บาท
ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
5. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	88,509,789 บาท	76,591,677 บาท
5.1 รายได้จากค่าเช่าและบริการ	86,463,185 บาท	76,013,451 บาท
5.2 รายได้จากดอกเบี้ย	751,181 บาท	282,210 บาท
5.3 รายได้อื่น ๆ	1,295,423 บาท	296,016 บาท
6. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	44,280,849 บาท	42,179,727 บาท
6.1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	33,336,553 บาท	31,863,636 บาท
6.2 ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ	9,611,662 บาท	8,475,878 บาท
6.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,332,634 บาท	1,840,213 บาท
7. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	44,228,940 บาท	34,411,950 บาท
8. รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5,817,989 บาท	37,429,230 บาท
8.1 รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-
8.2 รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5,817,989 บาท	37,429,230 บาท
9. การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	50,046,929 บาท	71,841,180 บาท
10. จำนวนผู้เข้าพื้นที่	49 ราย	44 ราย
11. พื้นที่ว่างให้เช่า	7,292 ตร.ม.	9,602 ตร.ม.

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
12. อัตราการเช่า ณ สิ้นปี (ร้อยละ)	ร้อยละ 60	ร้อยละ 48
13. อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	590 บาท/ตารางเมตร	618 บาท/ตารางเมตร

การจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

ตามที่กองทุนรวมได้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยกำหนดให้บริษัทจัดการ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ โดยในรอบปีบัญชี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 88.51 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 44.28 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 44.23 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการกำไรสุทธิยังไม่เกิดขึ้นจริงเพิ่มขึ้น 5.82 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีสิทธิประโยชน์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในรอบการดำเนินงานจำนวน 50.05 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 และกำไรสะสม จำนวนรวม 0.2550 บาทต่อหน่วย สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินปันผลได้ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
1. อัตราเงินปันผล ประจำปี (บาท/หน่วย)		
1.1 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.0550 บาท/หน่วย	0.0500 บาท/หน่วย
1.2 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.0550 บาท/หน่วย	0.0500 บาท/หน่วย
1.3 ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.0650 บาท/หน่วย	0.0500 บาท/หน่วย
1.4 ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.0800 บาท/หน่วย	0.0500 บาท/หน่วย
2. รวมเป็นการจ่ายเงินปันผล ทั้งสิ้น (บาท/หน่วย)	0.2550 บาท/หน่วย	0.2000 บาท/หน่วย
3. จำนวนหน่วยที่จ่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	170,000,000 หน่วย	170,000,000 หน่วย
4. รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	43,350,000 บาท	34,000,000 บาท
5. กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (บาท)	43,286,929 บาท ¹	30,686,350 บาท ²
6. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	ร้อยละ 100	ร้อยละ 111 ²

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

/2 รวมรายการปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมแล้ว

สำหรับการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว² ตามแนวปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในปี 2566 มีรายการปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวม ได้แก่ รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 5,817,989 บาท ทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจำนวน 43,286,929 บาท ส่งผลให้กองทุนรวมจ่ายเงินปันผล คิดเป็นร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การคำนวณการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	บาท
รวมรายได้	88,509,789
รวมค่าใช้จ่าย	(44,280,850)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,228,940
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,818,281
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการตีราคาหลักทรัพย์อื่น	(292)
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5,817,989
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	50,046,929
ปรับปรุงกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	
ตามหนังสือเวียนที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1)	
(ก) หักการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	(6,760,000)
(ข) หักการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงิน	-
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียนที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1)	43,286,929
จำนวนเงินปันผลที่จ่ายสำหรับปี 2566	43,350,000
คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลอัตรา (ร้อยละ)	100

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567

ขอเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567 รายละเอียด ดังนี้

บริษัทจัดการ ได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ กองทุนรวมประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน 690,000 บาท ดังมีรายชื่อดังนี้

ชื่อ - สกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวม	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
นางสาวรสพร เดชอุดม	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5659 และ/หรือ
นางกิงกาญจน์ อัครวังสฤกษ์	1 ปี (2562)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496 และ/หรือ
นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	1 ปี (2559)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521 และ/หรือ
นางสาวเกดศิริ กาญจนประกาศิต	4 ปี (2563 - 2566)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6014

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ประจำปี 2567 (คาดว่าเล็กกองทุนรวม Q4/2567)	ประจำปี 2566	เปลี่ยนแปลง
690,000 บาท	675,000 บาท	15,000 บาท (ร้อยละ 2)

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าเดินทาง ค่าจัดทำและคัดสำเนาเอกสาร (หากมี)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มี ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ และอัตราค่าธรรมเนียมที่เสนออยู่ใน อัตราตลาด จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5659 และ/หรือ
2. นางกิงกาญจน์ อัครรังษะฎฐ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496 และ/หรือ
3. นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521 และ/หรือ
4. นางสาวเกศศิริ กาญจนประกาศิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6014

เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2567 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 เป็นจำนวน 690,000 บาท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ กองทุนรวมแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น และเห็นสมควรที่รายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อรับทราบ

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

บริษัทจัดการจึงขอสรุปรายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ผ่าน รายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แชนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) ประจำปี 2566 และเหตุการณ์ที่ สำคัญให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบตามรายละเอียดหัวข้อเพื่อรับทราบข้างต้น ทั้งนี้ตามที่กองทุนรวมเปิดช่องทางให้ผู้ถือ หน่วยส่งข้อซักถามหรือข้อสงสัยผ่านทางเว็บไซต์ของกองทุนรวมในระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 นั้น ปรากฏว่าไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.scbam.com หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท โทร. 02-777-7777 ในระหว่างเวลา 8.30 น. - 17.00 น. ของทุกวันทำการ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แชนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)

Executive Director