กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

รายงานประจำปี 2557

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 **ถึงวันที่** 31 ธันวาคม 2557

สารบัญ

สาส์นจากบริษัทจัดการ 1

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ 3

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 2 ปี 2558 6

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ 9
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน 10

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน 12

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ 15
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ 15
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 15

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจาก 15
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน 16

รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง 16

ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (soft commission) 19

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ 19

ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 19

ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ 20

การย้ายที่ทำการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด 21

แจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนเรื่องเปลี่ยนแปลงที่ทำการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด 22

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ 23

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 24

งบการเงิน 26

สาส์นจากบริษัทจัดการ

วันที่ 30 มีนาคม 2558

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำส่งรายงานประจำปี 2557 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา ถือเป็นอีกปีหนึ่งที่กองทุนรวมได้สร้างผลประกอบการในระดับที่น่าพอใจ โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 5,529.03 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4796 บาท เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานและการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 3,874.69 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.70 โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 704.51 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 309.62 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 394.88 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จำนวน 421.93 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน 1.0433บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2557 ที่ผ่านมา กองทุนรวมได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในโครงการบางนาทาวเวอร์ ซึ่งมีระยะเวลาของสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ที่มูลค่าการลงทุนประมาณ 2,045.13 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) โดยมีแหล่งเงินทุนจาก 1) การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 139,638,600 หน่วย ที่ราคาเสนอขายสุดท้าย 11.50 บาท 2) กำไรสะสม และ 3) เงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทำให้ปัจจุบันกองทุนรวมมีจำนวนเงินทุนของโครงการที่ 5,025,843,900 บาท ทำให้ในปี 2557 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีผลประกอบการที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทุนรวมได้รับกระแสรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการบางนาทาวเวอร์

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม ธนาคารแห่งประเทศไทยได้สรุปภาวะเศรษฐกิจในปี 2557 ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 ขยายตัวเพียง 0.7% จากปี2556 เนื่องจากในช่วงครึ่งแรกของปีสถานการณ์ทางการเมืองส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานบางส่วนของภาครัฐและความเชื่อมั่นของครัวเรือนธุรกิจ รวมทั้งนักท่องเที่ยว ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายและสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ การส่งออกสินค้ายังฟื้นตัวช้าตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมทั้งไทยมีข้อจำกัดด้านการผลิตสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีสูง ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าวธุรกิจจึงชะลอการผลิตและการลงทุนใหม่ออกไป ในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวเป็นลำดับจากการใช้จ่ายในประเทศและการท่องเที่ยวที่ปรับดีขึ้น

ภายหลังสถานการณ์ทางการเมืองคลี่คลายและภาครัฐกลับมาดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณได้ตามปกติ ประกอบกับมีการขยายการลงทุนของธุรกิจโทรคมนาคมและค้าปลีกเพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเป็นไปอย่างช้าๆ เนื่องจากการส่งออกสินค้ายังอ่อนแอตามภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลัก โดยเฉพาะจีน ญี่ปุ่น และกลุ่มประเทศยุโรป นอกจากนี้การใช้จ่ายของครัวเรือนยังถูกถ่วงด้วยรายได้เกษตรกรที่ตกต่ำและภาระหนี้ที่สูง ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวยังกลับมาไม่หมด ตลอดจนธุรกิจส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนเพราะรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและรอภาครัฐลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจในปีนี้ SCB Economic Intelligence Center (อีไอซี) คงประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2558 เติบโตในกรอบเดิมที่ร้อยละ 3.0-3.5 เศรษฐกิจไทยในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2558 ยังอยู่ในภาวะชะลอตัวตามที่ได้ประเมินไว้ก่อนหน้านี้ โดยกำลังซื้อของครัวเรือนได้รับผลกระทบจากรายได้จากภาคการเกษตรที่ยังคงตกต่ำอย่างต่อเนื่อง รวมถึงปัจจัยที่กระทบต่อความเชื่อมั่นของภาคเอกชน ได้แก่ ความไม่แน่นอนของนโยบายรัฐเกี่ยวกับการปฏิรูปด้านภาษี เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความล่าช้าในการเบิกจ่ายงบประมาณการลงทุนของรัฐที่ทำได้เพียงร้อยละ 19 ใน 5 เดือนแรกของปีงบประมาณ ด้วยเหตุนี้ อีไอซีจึงปรับลดประมาณการการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนในปีนี้ลงเหลือร้อยละ 1.5 และร้อยละ 3.1 ตามลำดับ นอกจากนี้ การลดลงของมูลค่าสินค้าส่งออกสินค้าที่เชื่อมโยงกับน้ำมันดิบอย่างน้ำมันสำเร็จรูป เคมีภัณฑ์ และพลาสติก ในช่วงที่ผ่านมา ทำให้อีไอซีได้ปรับลดประมาณการมูลค่าการส่งออกสินค้าไทยว่าจะหดตัวร้อยละ 1.3 สำหรับในระยะต่อไป ปัจจัยภายนอกที่ต้องจับตามองคือการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ที่คาดว่าน่าจะเกิดขึ้นราวไตรมาส 3 ของปีนี้ ซึ่งจะเป็นการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยครั้งแรกในรอบ 8 ปี อีไอซีประเมินว่าจะส่งผลให้เงินดอลลาร์สหรัฐฯ มีแนวโน้มแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับทุกสกุลเงินทั่วโลก และประเมินว่าเงินบาทจะอ่อนค่าไปอยู่ที่ระดับ 33.5 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ ในปลายปีนี้ ด้านนโยบายการเงินของไทย อีไอซีคาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ระดับร้อยละ 1.75 ในปี 2558 โดยมองว่าประเทศไทยมีปัจจัยพื้นฐานที่ดี อาทิเช่น มีเงินสำรองระหว่างประเทศในระดับสูง มีดุลบัญชีเดินสะพัดที่เกินดุล และมีความมั่นคงทางการคลัง ทำให้มีความเสี่ยงไม่สูงนักที่จะเกิดภาวะเงินทุนไหลออกอย่างรุนแรงจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของ Fed จนต้องมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในประเทศตามไปด้วย

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย
SCB Economic Intelligence Center (อีไอซี)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 12 เมษายน 2554 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 12 เมษายน 2554)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยลงทุน481,638,600 หน่วย - จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกจำนวน 342,000,000หน่วย - จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1 จำนวน 139,638,600หน่วย
ประวัติความเป็นมาโดยสรุป	กองทุนรวมได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. เมื่อวันที่22 มีนาคม 2554 ตามหนังสือที่ กลต.น.426/2554 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่23 มีนาคม 2554 ถึงวันที่ 29 มีนาคม 2554 ในราคาหน่วยละ 10 บาทกองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 ตามหนังสือเลขที่น.513/2554และเข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2554 ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 3 ธันวาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 2,094,000,000 บาท จากเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 3,420,000,000 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 5,514,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หน่วย และอนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดราคา วันจองซื้อ วิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนได้รับความเห็นชอบการเพิ่มทุนจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2557 และเข้าลงทุนในวันที่ 30 ตุลาคม 2557 ที่ผ่านมา
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์จากัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	*อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์* : บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด *อาคารอาคารสมัชชาวาณิช 2*: บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด* *อาคารบางนา ทาวเวอร์* : บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด หมายเหตุ *กองทุนรวมได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารสมัชชา

	วาณิช 2 จากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด เป็นบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่10 กุมภาพันธ์ 2557ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 (เท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม)เนื่องจากมีการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทั้งสองบริษัทข้างต้นมีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน
วัตถุประสงค์การลงทุน	เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าให้เช่าช่วงและ/หรือขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. <u>อาคารสมัชชาวาณิช 2 (United Business Center II)</u>เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 23 ชั้น (ไม่รวมดาดฟ้า) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ตั้งอยู่ณเลขที่ 591 ถนนสุขุมวิทแขวงคลองตันเหนือเขตวัฒนากรุงเทพมหานครซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารสมัชชาวาณิช 2จากบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างและจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารสมัชชาวาณิช 2 ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
2. <u>อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์</u>เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ มีจำนวน 24 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้นและชั้นดาดฟ้า ตั้งอยู่ณเลขที่ 2 ถนนสุขุมวิทแขวงคลองเตยเขตคลองเตย กรุงเทพมหานครซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิตและสถานีนานา กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ดังกล่าวจากบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 3 ธันวาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมเพื่อเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นระยะเวลา 30 ปี และรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท เตียวฮง สีลม จำกัด
2. สิทธิการเช่าที่ดินโครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท เตียวฮง สีลม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี
3. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์
4. เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจาก บริษัท เตียวฮง สีลม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน”

นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้งอย่างไรก็ดีบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

1. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
2. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผลบริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ไตรมาส 2 ปี 2558

อุปทานอาคารสำนักงาน

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดว่าอุปทานยังคงมีจำกัด เนื่องจากไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด ผู้เช่าที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ไม่สามารถหาทำเลที่เหมาะสมในการย้ายพื้นที่ได้ พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2558 และปี 2559 ทั้งหมดมีประมาณ 207,700 ตารางเมตร โดยที่พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ

แผนภูมิแสดงอุปทานสะสมและอุปทานในอนาคต ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2558



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2558 - 2559

จากแผนภูมิข้างต้นพบว่า พื้นที่อาคารสำนักงาน ณ ครึ่งปีแรกของปี 2558 มีอยู่ประมาณ 8.26 ล้านตารางเมตร และอีกประมาณ 172,700 ตารางเมตรมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2558 และในปี 2559 นอกจากนี้มีอาคารสำนักงานหลายอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมด 110,000 ตารางเมตรกำลังก่อสร้างเพื่อเป็นอาคารสำนักงานของเจ้าของโครงการเอง ซึ่งอาคารส่วนใหญ่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจปัจจุบัน แต่ว่ายังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชนแบบราง

อุปสงค์อาคารสำนักงาน

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดว่าอุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2557 จากสถานการณ์การเมืองที่มีเสถียรภาพมากขึ้น ไม่มีปัจจัยลบรุนแรงจากสภาวะเศรษฐกิจโลก และค่าเงินที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้านี้

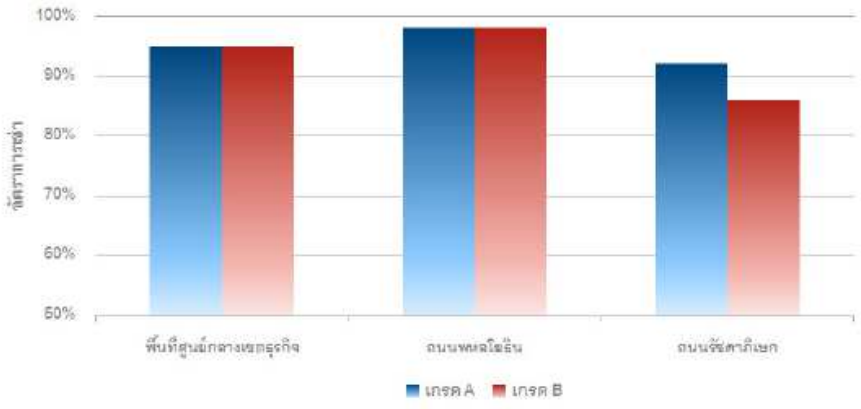
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่สำคัญๆ ของกรุงเทพมหานครมีมากกว่าร้อยละ 90 โดยอาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนจะมีอัตราการเช่าสูง ส่วนอาคารที่คุณภาพไม่ได้มาตรฐานและไกลจากระบบขนส่งมวลชนจะไม่ได้รับความสนใจจากผู้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าสูงที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา หลังจากที่ความต้องการพื้นที่สำนักงานจากทั้งบริษัทต่างชาติ และบริษัทไทยมีมากขึ้น อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในพื้นที่ตามแนวถนนสายสำคัญ 3 เส้นทางของกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าเกือบร้อยละ 100 โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ

อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2558 มีพื้นที่รวมกันมากกว่า 80,000 ตารางเมตร และคาดว่าในครึ่งปีหลังของปี 2558 จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานเช่าเพิ่มขึ้นมาใหม่อีกในขนาดใกล้เคียงกัน เพราะความต้องการยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิแสดงอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2558



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน

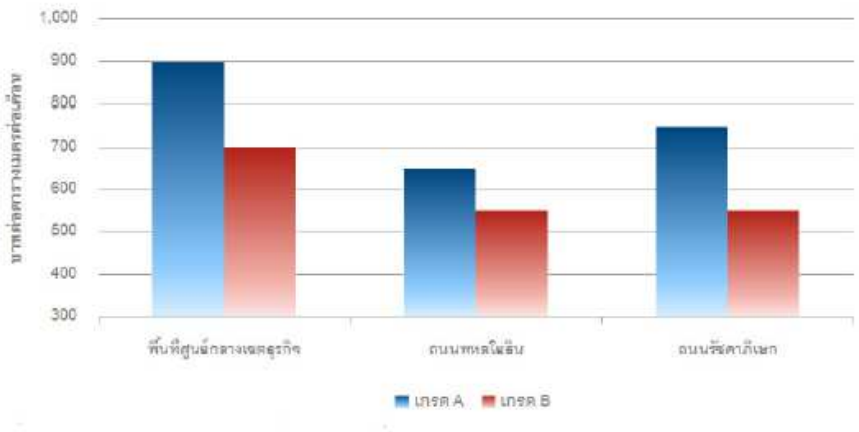
ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดว่าอัตราค่าเช่าจะปรับตัวขึ้นต่อเนื่องในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา และคาดว่าจะเป็นแบบนี้ต่อไปในอนาคต อัตราค่าเช่าของอาคารเกรดเอบางอาคารนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจสูงกว่าหลายปีที่ผ่านมาก

ค่าเช่ายังคงมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตลอดปี 2558 แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยจะยังไม่ฟื้นตัว และต่ำกว่าที่ทางรัฐบาลคาดการณ์ไว้ก็ตาม แต่พื้นที่อาคารสำนักงานที่เหลืออยู่ และอาคารสำนักงานใหม่ๆ ที่มีอยู่จำกัดก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ประมาณ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าภายหลังมีการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าจะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

นอกจากนี้ พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณร้อยละ 56 ในกรุงเทพมหานครเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี และมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอาคารเกรดเอในทำเลเดียวกัน อาคารสำนักงานเกรดเอที่เพิ่งสร้างเสร็จไม่นานนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจมีความน่าสนใจกว่าอาคารเกรดเอที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ เนื่องจากอัตราค่าเช่ายังต่ำกว่า และยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า หรือรถไฟใต้ดิน

แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2558



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

แนวโน้มภาวะตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2558 เพราะว่าพื้นที่อาคารสำนักงานปัจจุบันมีอยู่ไม่มากนัก และพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2558 – 2559 ก็ไม่มากเช่นกัน แต่ว่าความต้องการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และถนนพหลโยธินมีความน่าสนใจมากที่สุดในการพัฒนาอาคารสำนักงาน เนื่องจากราคาที่ดินยังคงต่ำอยู่ และเดินทางสะดวกด้วยรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน

บริษัทที่ให้บริการสำนักงานสำเร็จรูปหลายบริษัทขยายพื้นที่ไปยังอาคารสำนักงานหลายแห่งทั้งอาคารใหม่และอาคารเก่า อีกทั้งยังคงการขยายตัวต่อไปในอนาคต

บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางรายอาจจะกลายเป็นผู้พัฒนาหลักในตลาดอาคารสำนักงาน เพราะว่าครอบครองที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าระยะยาวไว้หลายแปลงในกรุงเทพมหานคร เช่น พื้นที่ตามแนวถนนพระรามที่ 4 และถนนพญาไท

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 704.51 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 689.45ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 4.73 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 10.33 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น309.62ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 208.93ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่างๆ 89.64ล้านบาทค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 7.09 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงิน 3.96 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 394.88 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้ผลกำไรจากเงินลงทุนจำนวน 27.05ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2557ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น421.93 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น5,529.03 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.4796 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน1.0433บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 – 31 มีนาคม 2557 จำนวน 0.2620บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2557 – 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 0.2620บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – 30 กันยายน 2557 จำนวน 0.3000บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2557 – 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 0.2193บาทต่อหน่วย

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
		(บาท)		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*(หมายเหตุ 4,5)*				
1. โครงการอาคารยูบีซี 2 (อาคารสมัชชาวาณิช 2)				
ที่ตั้งเลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ				
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	2-3-62ไร่	1,781,692,875		
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ		105,716,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,598,717		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		17,976,202		
		1,924,983,794	2,426,000,000	39.24
2. โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์				
ที่ตั้งเลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย				
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน	5-2-75.6ไร่	294,801,573		
กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์		896,380,445		
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ		268,776,240		
สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถ		28,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		9,269,294		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		22,778,856		
		1,520,006,408	1,409,000,000	22.79
3. โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์				
ที่ตั้งเลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12				
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
สิทธิการเช่าที่ดินอาคารบางส่วนและงานระบบ	8-1-9.2 ไร่	2,007,000,000		
กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่อง		16,050,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		22,077,875		
		2,045,127,875	2,045,127,875	33.08
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		5,490,118,077	5,880,127,875	95.11

	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
			(บาท)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินฝากประจำ				
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	10ก.พ. 57	-	-	
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	10 ก.พ. 57	-	-	
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	15ม.ค. 58	30,000,000	30,000,000	
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	9ก.พ. 58	150,000,000	150,000,000	
ธนาคารออมสิน	11 พ.ค. 58	50,000,000	50,000,000	
ธนาคารออมสิน	11 พ.ค. 58	27,000,000	27,000,000	
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		45,025,418	45,210,403	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		302,025,418	302,210,403	4.89
รวมเงินลงทุน		5,792,143,495	6,182,338,278	100.00

หมายเหตุ: * เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ ณ 31 ธันวาคม 2557

มูลค่าทรัพย์สิน	6,350,807,232	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	5,529,032,994	บาท
จำนวนหน่วย	481,638,600	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	11.4796 บาท	

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

	อาคารสมัชชาวาณิช 2	อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	อาคารบางนา ทาวเวอร์
การใช้ประโยชน์	ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าขาย	ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าขาย
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2/3หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและกรรมสิทธิ์อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารสมัชชาวาณิช 2 ระยะเวลาเช่า30 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2584	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคาร และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ระยะเวลาเช่า 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม2568	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารบางนา ทาวเวอร์ ระยะเวลาเช่า 30 ปีสิ้นสุดวันที่ 29เมษายน2586
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า / เช่าช่วง(ไร่-งาน-ตารางวา)	โฉนดที่ดินเลขที่ 4619 และ 3421 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2-3-62ไร่	โฉนดที่ดินเลขที่ 4310 5438 5440 22249 22250 13980 และ 2647 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 5-2-75.6ไร่	โฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801และ 135210 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ 8-1-9.2ไร่

	อาคารสมัชชาวาณิช 2	อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	อาคารบางนา ทาวเวอร์
พื้นที่ Gross Areaที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	83,502 ตร.ม. จัดเป็นพื้นที่ให้เช่า 33,798 ตร.ม.[1] และที่จอดรถ 38,034 ตร.ม.	76,205 ตร.ม. จัดเป็นพื้นที่ให้เช่า 42,837 ตร.ม.[1] และที่จอดรถ 8,721 ตร.ม.	101,667 ตร.ม. จัดเป็นพื้นที่ให้เช่า 49,416.39 ตร.ม.[1] และที่จอดรถ 26,380.65 ตร.ม.
อัตราการให้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)**เฉพาะของกองทุนรวม**	97%[2]	98%[2]	100%[2]
ราคาประเมินล่าสุด	2,426 ล้านบาท	1,409 ล้านบาท	1,864 ล้านบาท และ 1,902 ล้านบาท
วันที่ประเมินราคา	29 ธันวาคม 2557	24 ธันวาคม 2557	12กันยายน 2557และ 11กันยายน 2557
วิธีการประเมินราคา	วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)		
ผู้ประเมินราคา	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด		บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2557	295.2ล้านบาท	365.9ล้านบาท	38.4 ล้านบาท[3]

<table>
<tr><th></th><th>อาคารสมัชชาวาณิช 2</th><th>อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์</th><th>อาคารบางนา ทาวเวอร์</th></tr>
<tr><td>ภาระผูกพัน</td><td>-</td><td>เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 กองทุนรวมทำ
<table><tr><th>ภาระผูกพันตาม
สัญญาเช่าระยะยาว</th><th>(พันบาท)</th></tr></table>
สัญญาโอนสิทธิการเช่ากับบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินสองฉบับให้แก่กองทุนรวม สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ภายใต้สัญญาเช่าบรรดาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์เครื่องตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการโครงการจะต้องเป็นของผู้ให้เช่าทันทีเมื่ออายุของสัญญาเช่าสิ้นสุดลงกองทุนรวมผูกพันที่จะชำระค่าเช่าที่ดินและค่าตอบแทนการเช่าตามที่ระบุในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่า โดยสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในปี 2568 โดยมีรายละเอียด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้</td><td>กองทุนรวมทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม ซึ่งเตียวฮงตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือสามารถรองรับการจอดรถยนต์ได้ประมาณ 839 คันในทรัพย์สินที่เช่าและประมาณ 437 คันในที่จอดรถส่วนที่เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยให้สามารถมีที่จอดรถแบบที่ไม่ใช่ช่องจอดรถได้จำนวนไม่เกินกว่า 65 คัน รวมที่จอดรถทั้งสิ้นประมาณ 1,276 คัน ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมโดยกองทุนรวมต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
<table><tr><th>ภาระผูกพันตาม
สัญญาตกลง</th><th>(บาทต่อเดือน)</th></tr></table></td></tr>
</table>

	อาคารสมัชชาวาณิช 2	อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์		อาคารบางนา ทาวเวอร์	
		ภายในหนึ่งปี	14,510	**กระทำการ**	
		หลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	116,292	วันเริ่มสัญญา ถึง 31 พ.ค. 58	164,052
		หลังจากห้าปี	364,052	1 มิ.ย. 58 ถึง 31 พ.ค. 61	434,000
		รวม	**494,854**	1 มิ.ย. 61 ถึง 31 พ.ค. 64	455,700
				ตั้งแต่ 1 มิ.ย. 64 เป็นต้นไปจนครบกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สิน	เป็นไปตามค่าใช้จ่ายตามจริงที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดชำระไป

หมายเหตุ:1. พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

2. อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

3. รายได้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 30 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2557

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง31ธันวาคม 2557

กองทุนรวมมีการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอาคารสำนักงานบางนา ทาวเวอร์ เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2557

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง31 ธันวาคม 2557

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 455.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กำหนดชำระเงินต้นทุก3 เดือนและครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดภายใน13 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ถึงร้อยละ 1.75 ต่อปี ทั้งนี้กองทุนได้นำสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการบางนา ทาวเวอร์ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืม

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ[1]	**จำนวนเงินที่เก็บจริง (ล้านบาท)**
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด[2]		
O ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1.07	46.07
O ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.03	1.29
O ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	0.03	1.38
O ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.95	40.61
Oค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
O ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
O ค่าเบี้ยประกันภัย	0.06	2.79
O ค่าสอบบัญชี	0.01	0.29
O ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.15	6.51
O ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	4.80	206.15
O ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เช่าพื้นที่	0.01	0.59
O ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี	ไม่มี

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ[1]	จำนวนเงินที่เก็บจริง (ล้านบาท)
O ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
O ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.09	3.96
รวมค่าใช้จ่าย	7.21	309.62

หมายเหตุ:

1. คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด โดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 4,294,292,229บาท
2. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ไม่มี

รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1มกราคม 2557 ถึง31 ธันวาคม 2557

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ ● รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
2	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	● ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
3	บริษัท เอราวัณ ภูเก็ต จำกัด	● บริษัทที่อยู่ในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
4	บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
5	บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
6	บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เดิม) อาคารสมัชชาวาณิช 2	● รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
7	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(ปัจจุบัน) อาคารสมัชชาวาณิช 2	● รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
8	บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	● ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
9	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	● ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
10	บริษัท ภัทรธนาธร จำกัด	● ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
11	บริษัท ภัทรบุรี จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
12	บริษัท ศูนย์แสดงสินค้านานาชาติกรุงเทพมหานคร จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
13	บริษัท ภิรัชเซอร์วิสเซส จำกัด*(เดิมชื่อ: บริษัท เกษตรที่สูงพัฒนา จำกัด)*	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
14	บริษัทเตียวฮงสีลมจำกัด	● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารบางนา ทาวเวอร์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนาทาวเวอร์ ● รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
15	บริษัท เตียวฮง อีเลคโทรซิสเต็มส์ จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์
16	บริษัท พร้อม เทคโนเซอร์วิส จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● รับให้บริการซ่อมแซมอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
17	บริษัท มิตซูบิชิเอลเลเวเตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● ขายและให้บริการลิฟท์ของอาคารบางนาทาวเวอร์
18	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับกองทุนรวม
19	บริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
20	บริษัท เอส เอส อินทีเกรชัน จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
21	บริษัท ไทย ทากาซาโก จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์
22	บริษัท ทีเอชเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	● มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
23	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	● เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทจัดการกองทุนรวม ● นายทะเบียน	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์และอาคารบางนา ทาวเวอร์ ● รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจาก

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
			กองทุนรวม ● ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวม
24	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	● ผู้ดูแลผลประโยชน์	● ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2 ● รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์
25	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	● บริษัทจัดการกองทุนรวม	● รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ http://www.scbam.com

ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (soft commission)

ไม่มี

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

นายสมิทธ์ พนมยงค์

นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม

นายสานต่อ มุทธสกุล

ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารสมัชชาวาณิช 2

บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด*

ที่อยู่ : เลขที่ 591 อาคารสมัชชาวาณิช 2 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้)เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 0-2261-0261

โทรสาร : 0-2261-0262

*หมายเหตุ*กองทุนรวมได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท เพนต้า591 จำกัด เป็น บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีผลวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564(เท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม)*

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 2 อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2257-4588
โทรสาร : 0-2257-4577

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
ที่อยู่ : เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 อาคารบางนา ทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์ : 0-2315-0045-69
โทรสาร : 0-2312-0700-4

ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	1 ม.ค. -30 มิ.ย.2554	0.2413	7 ก.ย. 2554
2	1 ก.ค. - 30 ก.ย.2554	0.2413	14 ธ.ค. 2554
3	1ต.ค. - 31 ธ.ค.2554	0.2413	12 มี.ค. 2555
4	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2555	0.2413	28 พ.ค. 2555
5	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	0.2491	31 ส.ค. 2555
6	1 ก.ค. - 30 ก.ย.2555	0.2491	16 พ.ย. 2555
7	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	0.2491	14 ก.พ. 2556
8	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	0.2527	22 พ.ค. 2556
9	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	0.2527	15 ส.ค. 2556
10	1 ก.ค. - 30 ก.ย.2556	0.2527	15 พ.ย. 2556
11	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2556	0.2679	19 ก.พ. 2557
12	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2557	0.2620	22 พ.ค. 2557
13	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	0.2620	28ส.ค. 2557
14	1 ก.ค. - 15ต.ค.2557	0.3000	24พ.ย. 2557
15	16 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2557	0.2193	20 ก.พ. 2558
รวม		**3.7818**	

การย้ายที่ทำการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

ที่ จท.1-580003

วันที่ 16 มกราคม 2558

เรื่อง การย้ายที่ทำการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน และท่านผู้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทฯ จะย้ายที่ทำการไปยังที่ตั้งสำนักงานแห่งใหม่ **ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2558** เป็นต้นไป บริษัทฯ จึงขอแจ้งสถานที่ติดต่อใหม่ ดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 13 หลัก: 0105535048398
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0-2949-1500 โทรสาร 0-2949-1501 www.scbam.com

SCB Asset Management Co., Ltd.
Tax Identification Number: 0105535048398
7-8th Floor, SCB Park Plaza 1
18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Chatuchak, Bangkok 10900
Telephone 0-2949-1500, Fax 0-2949-1501 www.scbam.com

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(สมิทธ์ พนมยงค์)

กรรมการผู้อำนวยการ

ผู้ติดต่อ : คุณกมลศรี อัศวภากร / คุณฐิติพร มูลพฤกษ์
ฝ่ายกลยุทธ์องค์กรและวัดผลการดำเนินงานกองทุน โทร. 0-2949-1726-7

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชั้น 21-22 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซา เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ : 0-2949-1500 โทรสาร : 0-2949-1501

แจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนเรื่องเปลี่ยนแปลงที่ทำการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

ที่ จท.11/580198

27 เมษายน 2558

เรื่อง แจ้งการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนเรื่องเปลี่ยนแปลงที่ทำการของบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด("บริษัทจัดการ") ได้แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามเอกสารที่แนบมาด้วย เรื่อง บริษัทจัดการจะย้ายที่ทำการไปยังที่ตั้งสำนักงานแห่งใหม่ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมที่จะรับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจัดการได้ดำเนินการขอแก้ไขโครงการในเรื่องดังกล่าวในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (POPF) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ตามรายละเอียด

โครงการจัดการกองทุนเดิม	โครงการจัดการกองทุนที่เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติม
บริษัทจัดการ ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่อยู่ ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21-22 เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2949-1500 โทรสาร 0-2949-1501	**บริษัทจัดการ** ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่อยู่ ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2949-1500 โทรสาร 0-2949-1501

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม)
ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศซึ่งจัดการ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวสุภาวดี เมธาวรากร)
รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาวอุทัยวรรณ คูรัดนกุล)
รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 29 มกราคม 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th-51st Floors, Empire Tower
1 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้
กรุงเทพฯ 10120

Tel: +66 2677 2000
Fax: +66 2677 2222
www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(วรรณาพร จงพีรเดชานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
9 กุมภาพันธ์ 2558

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบดุล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557	2556
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 5,792 ล้านบาทในปี 2557 และ 3,499 ล้านบาท ในปี 2556)	5	6,182,338,278	3,863,432,115
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	81,431,293	240,645,991
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	47,789,548	21,605,330
ดอกเบี้ยค้างรับ		303,558	408,843
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	4	37,620,036	-
สินทรัพย์อื่น		1,324,519	1,043,509
รวมสินทรัพย์		**6,350,807,232**	**4,127,135,788**
หนี้สิน			
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		196,518,554	141,215,610
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย		90,149,342	65,916,128
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	29,868,998	29,477,855
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		24,508,221	3,666,027
เงินกู้ยืมระยะยาว	4, 7	455,000,000	-
หนี้สินอื่น		25,729,123	12,173,708
รวมหนี้สิน		**821,774,238**	**252,449,328**
สินทรัพย์สุทธิ		**5,529,032,994**	**3,874,686,460**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	8	5,025,843,900	3,420,000,000
กำไรสะสม	8	503,189,094	454,686,460
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 11.4796 บาทต่อหน่วย ในปี 2557 และ 11.3294 บาทต่อหน่วย ในปี 2556 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 481,638,600 หน่วย ในปี 2557 และ 342,000,000 หน่วย ในปี 2556)		**5,529,032,994**	**3,874,686,460**

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม)
ผู้อำนวยการอาวุโส

(นางสาววรวรรณี ตั้งศิริกุศลวงศ์)
ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(วรรณาพร จงพีรเดชานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
9 กุมภาพันธ์ 2558

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบดุล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557	2556
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 5,792 ล้านบาทในปี 2557 และ 3,499 ล้านบาท ในปี 2556)	5	6,182,338,278	3,863,432,115
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	81,431,293	240,645,991
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	47,789,548	21,605,330
ดอกเบี้ยค้างรับ		303,558	408,843
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	4	37,620,036	-
สินทรัพย์อื่น		1,324,519	1,043,509
รวมสินทรัพย์		**6,350,807,232**	**4,127,135,788**
หนี้สิน			
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		196,518,554	141,215,610
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย		90,149,342	65,916,128
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	29,868,998	29,477,855
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		24,508,221	3,666,027
เงินกู้ยืมระยะยาว	4, 7	455,000,000	-
หนี้สินอื่น		25,729,123	12,173,708
รวมหนี้สิน		**821,774,238**	**252,449,328**
สินทรัพย์สุทธิ		**5,529,032,994**	**3,874,686,460**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	8	5,025,843,900	3,420,000,000
กำไรสะสม	8	503,189,094	454,686,460
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 11.4796 บาทต่อหน่วย ในปี 2557 และ 11.3294 บาทต่อหน่วย ในปี 2556 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 481,638,600 หน่วย ในปี 2557 และ 342,000,000 หน่วย ในปี 2556)		**5,529,032,994**	**3,874,686,460**

_____ _____

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นางสาววรวรรณี ตั้งศิริกุศลวงศ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2557				31 ธันวาคม 2556			
	พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
		(บาท)				*(บาท)*		
ประเภทเงินลงทุน								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ *(หมายเหตุ 4, 5)*								
1. โครงการอาคารยูบีซี 2 *(อาคารสมัชชาวาณิช 2)*								
ที่ตั้ง เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ								
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	2-3-62 ไร่	1,781,692,875			2-3-62 ไร่	1,781,692,875		
กรรมสิทธ์ในอุปกรณ์และงานระบบ		105,716,000				105,716,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,598,717				19,598,717		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		17,976,202				1,782,295		
		1,924,983,794	**2,426,000,000**	**39.24**		**1,908,789,887**	**2,361,000,000**	**61.11**
2. โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์								
ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย								
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดิน	5-2-75.6 ไร่	294,801,573			5-2-75.6 ไร่	294,801,573		
กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์		896,380,445				896,380,445		
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ		268,776,240				268,776,240		
สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถ		28,000,000				28,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		9,269,294				9,269,294		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		22,778,856				12,243,231		
		1,520,006,408	**1,409,000,000**	**22.79**		**1,509,470,783**	**1,421,000,000**	**36.78**
3. โครงการบางนา ทาวเวอร์								
ที่ตั้ง เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12								
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ	8-1-9.2 ไร่	2,007,000,000			-	-		
กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่อง		16,050,000				-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		22,077,875				-		
		2,045,127,875	**2,045,127,875**	**33.08**		-	-	**-**
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		**5,490,118,077**	**5,880,127,875**	**95.11**		**3,418,260,670**	**3,782,000,000**	**97.89**

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

		31 ธันวาคม 2557			31 ธันวาคม 2556		
	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม *	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
		(บาท)			*(บาท)*		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินฝากประจำ							
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	10 ก.พ. 57	-	-		14,000,000	14,000,000	
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	10 ก.พ. 57	-	-		43,000,000	43,000,000	
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	15 ม.ค. 58	30,000,000	30,000,000		-	-	
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	9 ก.พ. 58	150,000,000	150,000,000		-	-	
ธนาคารออมสิน	11 พ.ค. 58	50,000,000	50,000,000		-	-	
ธนาคารออมสิน	11 พ.ค. 58	27,000,000	27,000,000		-	-	
หน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		45,025,418	45,210,403		24,181,552	24,432,115	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		**302,025,418**	**302,210,403**	**4.89**	**81,181,552**	**81,432,115**	**2.11**
รวมเงินลงทุน		**5,792,143,495**	**6,182,338,278**	**100.00**	**3,499,442,222**	**3,863,432,115**	**100.00**

***** เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2557	2556
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	*4*	689,448,546	634,470,735
ดอกเบี้ยรับ		4,731,139	6,800,905
รายได้อื่น	*4*	10,327,343	8,467,996
รวมรายได้		**704,507,028**	**649,739,636**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ		208,932,746	206,370,683
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	*4*	40,614,929	41,760,779
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	*4*	46,065,339	41,344,612
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	*4*	1,289,829	1,157,649
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	*4*	1,381,960	1,240,338
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		286,000	278,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		7,093,969	4,839,767
ต้นทุนทางการเงิน	*4*	3,958,578	-
รวมค่าใช้จ่าย		**309,623,350**	**296,991,828**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		**394,883,678**	**352,747,808**
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน		843,866	482,342
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	*5*	26,204,890	48,040,697
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ		**27,048,756**	**48,523,039**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		**421,932,434**	**401,270,847**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2557	2556
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		394,883,678	352,747,808
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่าของเงินลงทุน		843,866	482,342
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่าของเงินลงทุน	*5*	26,204,890	48,040,697
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		**421,932,434**	**401,270,847**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น	*8*	1,605,843,900	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	*8, 9*	(373,429,800)	(344,462,400)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		**1,654,346,534**	**56,808,447**
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,874,686,460	3,817,878,013
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		**5,529,032,994**	**3,874,686,460**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	2556
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		421,932,434	401,270,847
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(1,934,000,000)	(633,500,000)
จำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,714,000,000	814,500,000
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(2,071,857,407)	(8,077,974)
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น		(26,184,218)	(8,930,044)
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง		105,285	317,116
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น		(37,620,036)	-
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(281,010)	753,199
เงินมัดจำรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		55,302,944	4,924,017
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		24,233,214	24,233,214
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		391,143	(3,288,813)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		20,842,194	771,889
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		13,555,415	7,940,225
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน		(843,866)	(482,342)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน		(26,204,890)	(48,040,697)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		**(1,846,628,798)**	**552,390,637**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการกู้ยืม	*7*	455,000,000	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น	*8*	1,605,843,900	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	*8, 9*	(373,429,800)	(344,462,400)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		**1,687,414,100**	**(344,462,400)**
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		**(159,214,698)**	**207,928,237**
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี		240,645,991	32,717,754
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	*6*	**81,431,293**	**240,645,991**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม (วันจดทะเบียนจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
	2557	2556	2555	2554
		(บาท)		
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	11.3294	11.1633	10.3168	10.0000
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	0.4349	-	-	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7555	1.0315	0.9727	0.7282
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	0.0016	0.0014	0.0020	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุ	0.0501	0.1404	0.8526	0.0712
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(1.0919)	(1.0072)	(0.9808)	(0.4826)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	**11.4796**	**11.3294**	**11.1633**	**10.3168**
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี *(ร้อยละ)*	**9.83**	**10.42**	**17.59**	**7.11**
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	5,529,032,994	3,874,686,460	3,817,878,013	3,528,346,980
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *(ร้อยละ)*	7.21	7.71	7.81	5.67
อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *(ร้อยละ)*	16.41	16.87	17.17	12.78
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *(ร้อยละ)**	47.94	0.25	0.52	93.57
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	4,294,292,229	3,850,558,810	3,552,181,289	3,502,154,163

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุ **สารบัญ**

1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
6	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
7	เงินกู้ยืมระยะยาว
8	ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน
9	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
10	ค่าใช้จ่าย
11	เครื่องมือทางการเงิน
12	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
13	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
14	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2558

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ ("กองทุนรวม") จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ คือ อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ อาคารยูบีซี 2 *(อาคารสมัชชาวาณิช 2)* และอาคารบางนา ทาวเวอร์ *(วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 2 โครงการ คืออาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ และอาคารยูบีซี 2)*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 19.30 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมีบริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2557 กองทุนรวมได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากเดิมบริษัท เพนต้า 591 จำกัด เป็นบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 (เท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม) ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงและเป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน"

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ต้นทุนเว็บไซต์

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ของกองทุนรวมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การประมาณการและใช้วิจารณญาณ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีมีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทุนรวมมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนรวมจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุนรวม รวมถึงที่ดิน อาคาร และเครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปีนับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อเกิน 2 ปี

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวตัดจำหน่ายตามอายุสัญญาเงินกู้

(จ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

(ช) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

(ซ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่าเมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

(ฌ) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในกรณีที่จ่ายเงินปันผลเป็นหน่วยลงทุนจะบันทึกลดกำไรสะสมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยตามจำนวนหน่วยปันผลที่ให้ ณ วันที่กำหนดจ่ายปันผล

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กองทุนรวมมีการควบคุมเดียวกันหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	**ลักษณะความสัมพันธ์**	**รายละเอียดการทำธุรกรรม**
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
บริษัท เอราวัณ ภูเก็ต จำกัด	- บริษัทที่อยู่ในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ชื่อกิจการ	**ลักษณะความสัมพันธ์**	**รายละเอียดการทำธุรกรรม**
บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรธนาธร จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรบุรี จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ศูนย์แสดงสินค้านานาชาติกรุงเทพมหานคร จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชเซอร์วิสเซส จำกัด *(เดิมชื่อ: บริษัท เกษตรที่สูงพัฒนา จำกัด)*	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ชื่อกิจการ	**ลักษณะความสัมพันธ์**	**รายละเอียดการทำธุรกรรม**
บริษัท เตียวฮง อีเลคโทรซิสเต็มส์ จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท พร้อม เทคโน เซอร์วิส จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับให้บริการซ่อมแซมอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท มิตซูบิชิเอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ ขายและให้บริการลิฟท์ของอาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับกองทุนรวม
บริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท เอส เอส อินทีเกรชัน จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ไทย ทากาซาโก จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ทีเอชเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- มีกรรมการร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ชื่อกิจการ	**ลักษณะความสัมพันธ์**	**รายละเอียดการทำธุรกรรม**
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทจัดการกองทุนรวม - นายทะเบียน	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์และอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวม
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2 รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุนรวม	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	**นโยบายการกำหนดราคา**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้อื่น	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราตามที่ตกลงกันตามสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สรุปได้ดังนี้

	2557	2556
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	135,160	124,089
รายได้อื่น	2,275	1,945
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	40,615	41,761
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	46,065	41,345
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	1,290	1,158
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,382	1,240
ต้นทุนทางการเงิน	3,959	-

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	2557	2556
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ค่าเช่า		
บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ	1,210	1,182
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทในเครือ	67	54
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	17	14
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	89	149
รวม	**1,383**	**1,399**
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	**37,620**	**-**
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	2,717	5,819
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	-	3,860
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,132	-
บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด	2,163	-
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	5,029	3,525
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	151	106
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	141	99
รวม	**11,333**	**13,409**

	2557	2556
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	**455,000**	**-**

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 กองทุนรวม (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2584 ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจ่ายค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวน 1,781.70 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่า กองทุนรวมจะต้องส่งมอบที่ดินและอาคารพร้อมสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 กองทุนรวม (“ผู้ซื้อ”) ทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เพนต้า 591 จำกัด (“ผู้ขาย”) เพื่อซื้ออุปกรณ์และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้การดำเนินกิจการอาคารยูบีซี 2 เป็นจำนวน 105.72 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาเช่าอุปกรณ์กับบริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ในการประกอบกิจการศูนย์อาหาร ในการนี้ ผู้เช่าผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่ารวมในอัตราปีละ 6.30 ล้านบาท สัญญาเช่าทั้งสองฉบับมีระยะเวลา 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 สามารถต่ออายุได้อีกโดยการทำหนังสือแจ้งแก่ผู้ให้เช่า ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วันก่อนวันครบกำหนดอายุของสัญญา

นอกจากนี้ กองทุนรวม (“ผู้ให้บริการ”) ได้ทำสัญญาจ้างบริการกับบริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้บริการสาธารณูปโภคภายในพื้นที่เช่า และบริการสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร ในการนี้ บริษัทดังกล่าวผูกพันที่จะจ่ายค่าบริการรายเดือนในอัตราตามที่ระบุในสัญญา สัญญาจ้างบริการดังกล่าวมีระยะเวลา 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 และสามารถต่ออายุได้อีกโดยการทำหนังสือแจ้งแก่ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วันก่อนวันครบกำหนดอายุของสัญญา

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 กองทุนรวมทำสัญญาโอนสิทธิการเช่ากับ บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“เอราวัณ”) โดยเอราวัณตกลงที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินสองฉบับให้แก่กองทุนรวม สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ ภายใต้สัญญาเช่า บรรดาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการโครงการจะต้องเป็น

ของผู้ให้เช่าทันทีเมื่ออายุของสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กองทุนรวมผูกพันที่จะชำระค่าเช่าที่ดินและค่าตอบแทนการเช่าตามที่ระบุในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในปี 2568

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 กองทุนรวม (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ กับบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญา ในการนี้กองทุนรวมตกลงจ่ายค่าตอบแทนการเช่ารวมเป็นจำนวน 2,007 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่า กองทุนรวมจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 กองทุนรวม (“ผู้เช่าช่วง”) ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เพื่อเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นที่จอดรถยนต์ให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 ทั้งนี้กองทุนรวมมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 6 ปี ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 กองทุนรวม (“ผู้ซื้อ”) ทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“ผู้ขาย”) เพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้การดำเนินกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 15.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 กองทุนรวมได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“เตียวฮง”) สำหรับโครงการที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงตกลงกระทำการตามที่ระบุในสัญญา เช่น

1) จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้ครบถ้วน และตกลงให้มีหลักประกันการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 25.00 ล้านบาท

2) เตียวฮงและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงจะไม่ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในเกรดเดียวกันกับโครงการ บางนา ทาวเวอร์ในพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ภายในระยะเวลา 5 ปี

3) เตียวฮงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา ตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปี

4) จัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 96.30 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันสำหรับหน้าที่ในการชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียน

ดังนั้นเตียวฮงได้จัดให้มีหลักประกัน โดยจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดจำนวน 11.56 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 121.3 ล้านบาท

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคในโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (กรรมสิทธิ์ในอาคารและสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 13 ปี 10 เดือน) และโครงการอาคารยูบีซี 2 (สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระยะเวลา 30 ปี)

ในเดือนตุลาคม 2557 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนาทาวเวอร์ โดยลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ เป็นระยะเวลา 30 ปี สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาประมาณ 7 ปี และกรรมสิทธ์ในสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์มูลค่ารวม 2,045.12 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)

ในระหว่างปี 2557 กองทุนรวมได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์และโครงการอาคารยูบีซี 2) โดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,880 ล้านบาท *(2556: 3,782 ล้านบาท)* โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ทำให้กองทุนรวมรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 26.27 ล้านบาท *(2556: 47.92 ล้านบาท)* ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	อัตราดอกเบี้ย		เงินต้น	
	2557	2556	2557	2556
	(ร้อยละ)		*(พันบาท)*	
เงินสดในมือ			93	92
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.37 - 0.62	0.50 - 0.75	19,483	221,513
ธนาคารออมสิน	0.50	0.63	1	1
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.375	0.50	61,854	19,040
รวม			**81,431**	**240,646**

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 เป็นสกุลเงินบาท

7 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 455.00 ล้านบาท (วงเงินกู้ 480.00 ล้านบาท) เป็นเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กำหนดชำระเงินต้นทุก 3 เดือนและครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดภายใน 13 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ถึงร้อยละ 1.75 ต่อปี ทั้งนี้กองทุนได้นำสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการบางนา ทาวเวอร์ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทุนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2557	2556	2557	2556
	(ร้อยละต่อปี)		*(พันบาท)*	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกัน	5.00	-	**455,000**	**-**

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปี 2557 และ 2556 มีดังนี้

	2557	2556
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-
เพิ่มขึ้น	455,000	-
ยอดคงเหลือปลายปี	**455,000**	**-**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2557	2556
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	4,800	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	92,400	-
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	357,800	-
รวม	**455,000**	**-**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 เป็นสกุลเงินบาท

8 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)	2557 จำนวนหน่วย	2557 จำนวนเงิน	2556 จำนวนหน่วย	2556 จำนวนเงิน
			(พันหน่วย / พันบาท)		
ทุนจดทะเบียน					
หน่วยลงทุนต้นปี					
-หน่วยลงทุน	10.0	342,000	3,420,000	342,000	3,420,000
-หน่วยลงทุน	11.5	139,639	1,605,844	-	-
หน่วยลงทุนสิ้นปี		**481,639**	**5,025,844**	**342,000**	**3,420,000**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน					
หน่วยลงทุนต้นปี					
-หน่วยลงทุน	10.0	342,000	3,420,000	342,000	3,420,000
-หน่วยลงทุน	11.5	139,639	1,605,844	-	-
หน่วยลงทุนสิ้นปี		**481,639**	**5,025,844**	**342,000**	**3,420,000**

ในเดือนตุลาคม 2557 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวน 1,605.84 ล้านบาท จากเงินทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,420 ล้านบาท เป็นมูลค่าเงินทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,025.84 ล้านบาท โดยได้ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนจำนวน 139.64 ล้านหน่วย ราคาหน่วยละ 11.50 บาท สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้รับจดทะเบียนเพิ่มทุน เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2557 และเริ่มซื้อขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันที่ 3 พฤศจิกายน 2557

	หมายเหตุ	2557	2556
		(พันบาท)	
กำไรสะสม			
ยอดคงเหลือต้นปี		**454,687**	**397,878**
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		421,932	401,271
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	*9*	(373,430)	(344,462)
ยอดคงเหลือปลายปี		**503,189**	**454,687**

9 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดย

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

ในระหว่างปี 2557 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2679 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 91.62 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2557

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2620 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 89.60 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤษภาคม 2557

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2557 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2620 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 89.60 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนสิงหาคม 2557

เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2557 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 15 ตุลาคม 2557 ในอัตราหน่วยละ 0.3000 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 102.60 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2557 และได้มีมติเพิ่มหน่วยลงทุนจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,094.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2556 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2556 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2491 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 85.19 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2556

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2527 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.42 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤษภาคม 2556

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2556 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2527 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.42 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนสิงหาคม 2556

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2527 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.42 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2556

10 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนฐานในอัตราเท่ากับจำนวนรวมของ
   (ก) ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ
   (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน

2. เฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีในแต่ละปีไม่ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่กำหนดในสัญญา ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปีเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ
   (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ
   (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี

   หากกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีมีจำนวนมากกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ

11 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่งๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ระยะสั้นอื่น ๆ เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

12 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2557	2556
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว		
ภายในหนึ่งปี	29,073	14,510
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	116,292	116,292
หลังจากห้าปี	334,978	364,052
รวม	**480,343**	**494,854**
ภาระผูกพันอื่น ๆ		
ภายในหนึ่งปี	7,216	17,533
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	3,667
รวม	**7,216**	**21,200**

13 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2558 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2193 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 105.62 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2558

14 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้ กองทุนรวมไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การนำเสนองบการเงิน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	สินค้าคงเหลือ	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	งบกระแสเงินสด	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาก่อสร้าง	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่า	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	รายได้	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	ผลประโยชน์พนักงาน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีสาหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)	ต้นทุนการกู้ยืม	2558

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)	กำไรต่อหุ้น	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาล	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)	การรวมธุรกิจ	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาประกันภัย	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	ส่วนงานดำเนินงาน	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10	งบการเงินรวม	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11	การร่วมการงาน	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรม	2558

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2557)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	2558

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองแบบเปิด	2558

ผู้บริหารพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่อกองทุนรวม คาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ