



POPF

ANNUAL REPORT

รายงานประจำปี 2559

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์มออฟฟิศ

รายงานประจำปี 2559

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

วันที่ 21 เมษายน 2560

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2559 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา ถือเป็นอีกปีหนึ่งที่กองทุนรวมได้สร้างผลประกอบการในระดับที่น่าพอใจ โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 5,404.97 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2220 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 923.78 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 375.47 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 548.31 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนที่ลดลงสุทธิเท่ากับจำนวน 182.18 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในรอบการดำเนินงานจำนวน 366.13 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2559 จำนวนรวม 1.0497 บาทต่อหน่วย

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม SCB Economic Intelligence Center (อีไอซี) ประเมินเศรษฐกิจไทยในปี 2560 ขยายตัวได้ที่ 3.3% YOY จากกำลังซื้อครัวเรือนที่ปรับตัวดีขึ้นและการใช้จ่ายของภาครัฐ เศรษฐกิจไทยจะได้ปัจจัยหนุนจากการใช้จ่ายจากภาคครัวเรือนในประเทศที่มีโอกาสเติบโตจากการฟื้นตัวของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ซึ่งจะเป็นผลดีต่อรายได้ของกลุ่มผู้ส่งออกและครัวเรือนภาคเกษตรในหลายกลุ่มสินค้า อีกทั้งครัวเรือนไทยบางส่วนยังมีรายจ่ายลดลงหลังหมดภาระการผ่อนรถยนต์จากโครงการรถคันแรก และจากภาวะภาษีเงินได้ที่ลดลงตามการปรับเพิ่มค่าลดหย่อน ด้านการใช้จ่ายจากภาครัฐก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการขยายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ โดยคาดว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าวในปี 2560 จะมีเม็ดเงินเพิ่มขึ้นเท่าตัวจากมูลค่าการลงทุนในปีก่อนหน้า นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังมีโอกาสได้รับอานิสงส์เพิ่มเติมและจากการที่ภาครัฐที่มีแนวโน้มในการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจมาสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามอีไอซีคาดว่า การลงทุนของภาคเอกชนในปีนี้จะฟื้นตัวได้ในระดับต่ำเท่านั้น เนื่องจากกำลังการผลิตที่มีอยู่ยังคงมีเพียงพอที่จะรองรับการฟื้นตัวอ่อน ๆ ของอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศได้ ในช่วงที่ความไม่แน่นอนทางการเมืองและนโยบายที่ค่อนข้างสูง อีกทั้งต้นทุนในการลงทุนยังมีแนวโน้มสูงขึ้นทั้งจากราคาน้ำมันดิบและสินค้าโภคภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ต้นทุนการนำเข้าที่เพิ่มขึ้นจากค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าเมื่อเทียบกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ และต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้นตามแนวโน้มอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาว

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2559 อีไอซีปรับเพิ่มประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจไทยในปี 2559 เป็น 3.0% จากเดิม 2.8% ด้วยอานิสงส์จากปัจจัยบวกระยะสั้นในช่วงครึ่งปีแรก ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ที่กระตุ้นให้เกิดการเร่งก่อสร้างในช่วงไตรมาสแรกของปี การเร่งใช้จ่ายรายจ่ายประจำและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงปัจจัยบวกที่ผลักดันขยายรถยนต์ในไตรมาสสองที่ทำให้การบริโภคภาคเอกชนปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวให้ผลเพียงระยะสั้นเท่านั้น เศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปีจึงมีแนวโน้มที่

จะเติบโตได้ช้าลง นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยโดยพื้นฐานยังคงมีปัจจัยลบที่สำคัญ คือ รายได้ครัวเรือนยังคงถูกกดดันจากสถานะตลาดแรงงานที่ชะลอตัวซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริโภคภาคเอกชนประกอบกับการลงทุนภาคเอกชนที่ยังคงชะงักจากภาคการส่งออกสินค้าที่ยังหดตัว ขณะที่กำลังการผลิตยังคงมีเหลือ

ภาพรวมตลาดสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มที่ดี ทั้งบริเวณ CBD และ Non-CBD และจะเติบโตต่อเนื่องจากการปล่อยเช่าพื้นที่ในอาคารที่เพิ่งเปิดใหม่ อัตราการเช่าสำนักงานเกรดเอใน CBD ยังคงเติบโตต่อเนื่อง อาจจะชะลอการเติบโตในบางพื้นที่เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าที่กำลังจะสร้างเสร็จในปีนี้ และอัตราการเช่าพื้นที่ Non-CBD บริเวณ พระราม 9- รัชดา ค่อนข้างสูงส่งผลให้ค่าเช่าของสำนักงานให้เช่ากลุ่มนี้เติบโตขึ้นได้อย่างรวดเร็ว

สืบเนื่องจาก พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 608) พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้น ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 609) และพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 610) พ.ศ. 2559 สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 โดยยกเลิกการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้บริหารกองทุนรวม ขอเรียนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ว่า บริษัทจะดำเนินการแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ให้บริการและผู้ให้บริการของกองทุนรวม ทราบล่วงหน้าก่อนดำเนินการ รวมถึงได้จัดเตรียมระบบการทำงานของ บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถรองรับการมีผลบังคับใช้ของพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวข้างต้นแล้ว

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ	1 - 27
ข้อมูลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ	2
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	3
รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2559	10
ปัจจัยความเสี่ยง	13
ข้อพิพาททางกฎหมาย	26
รายงานความเห็นชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	27
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	28 - 54
ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนฯ เป็นผู้ออก	29
โครงสร้างการจัดการ	31
การกำกับดูแลกิจการ	47
ความรับผิดชอบต่อสังคม	52
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	53
รายการระหว่างกัน	53
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	54 - 94
การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)	56
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	63

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ข้อมูลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ

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

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าให้เช่าช่วงและ/หรือขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. อาคารสมัชชาวาณิช 2 (United Business Center II) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 23 ชั้น (ไม่รวมดาดฟ้า) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิทแขวงคลองตันเหนือเขตวัฒนากรุงเทพมหานครซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารสมัชชาวาณิช 2 จากบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างและจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารสมัชชาวาณิช 2 ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
2. อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ มีจำนวน 24 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิทแขวงคลองเตยเขตคลองเตย กรุงเทพมหานครซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิตและสถานีนาฬิกา กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ดังกล่าวจากบริษัท ดีเอราวิธ 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 และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด
2. สิทธิการเช่าที่ดินโครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี

3. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์
4. เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจาก บริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน”

นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น(Unrealized gain)จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่หรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เอรಾವัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท ดี เอรಾವัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท เอรಾವัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท เอรಾವัน ภูเก็ต จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท ดี เอรಾವัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ดี เอรಾವัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท มิตรผล ไปโอ-พาวเวอร์ จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ดี เอรಾವัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ดี เอรಾವัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับ ค่า ธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- บริษัทใหญ่ของบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
	จำกัด	อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรนาธร จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรบุรี จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ศูนย์แสดงสินค้านานาชาติกรุงเทพมหานคร จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรเชอร์วิสเซส จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2
บริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนา ทาวเวอร์ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท เดียวอง อีเลคโทรนิคส์เต็มส์ จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนาทาวเวอร์
บริษัท พร้อม เทคโนโลยี เซอร์วิส จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนาทาวเวอร์ - ให้บริการซ่อมแซมอาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท มิตรชูบิซิเนสเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนาทาวเวอร์ - ขายและให้บริการลิฟท์ของอาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับกองทุนรวม
บริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เอส เอส อินทีเกรชั่น จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ไทย ทากาซาโก จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์
บริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิส เชส จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์
บริษัท ทีเอสเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- มีกรรมกร่วมกันกับ บริษัท เดียวองสีลม จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ - รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์และอาคารบาง นา ทาวเวอร์ - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจาก กองทุนรวม - ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวม - บริการเงินฝากธนาคาร
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2 - รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ จากกองทุนรวม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุน รวม

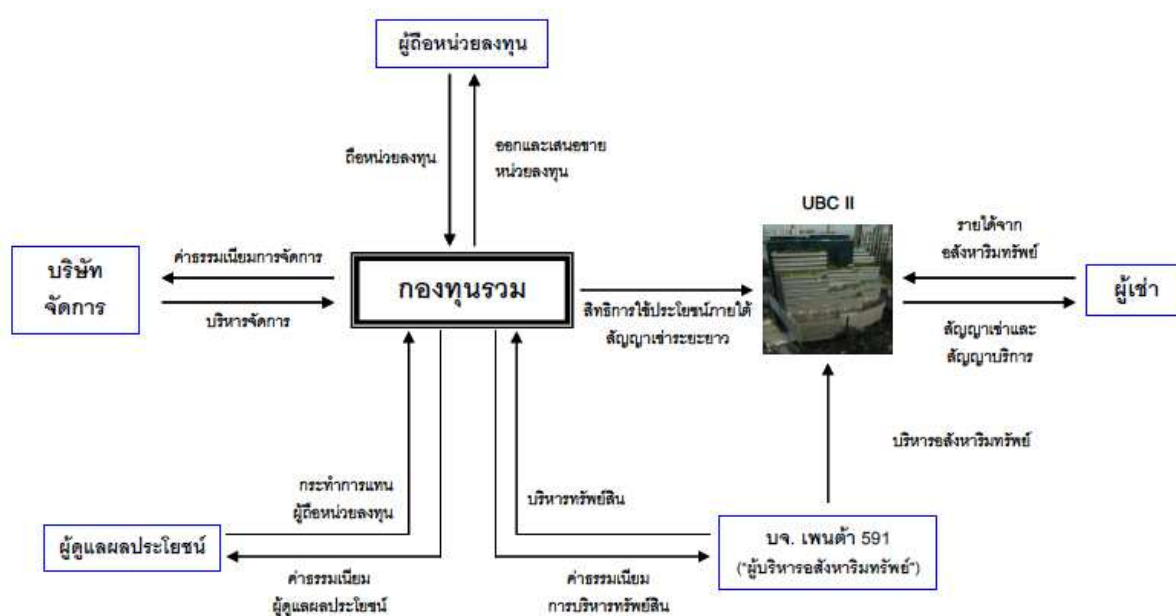
ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้นไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

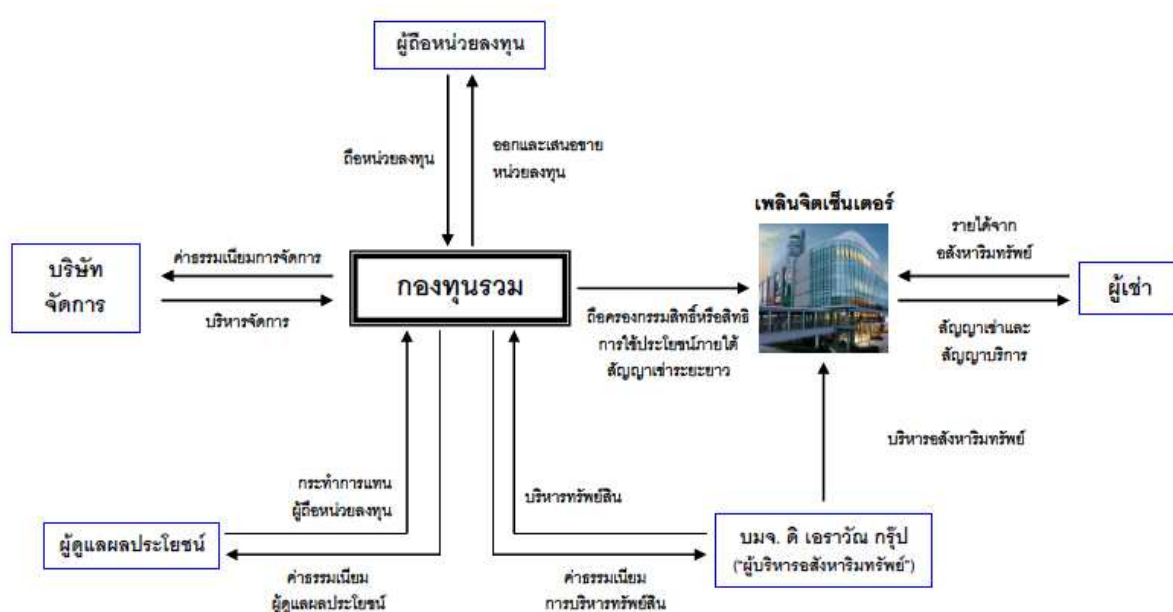
โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

1. แผนภาพการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการสมัชชาวานิช 2(ยูบีซี 2) ออกหาประโยชน์

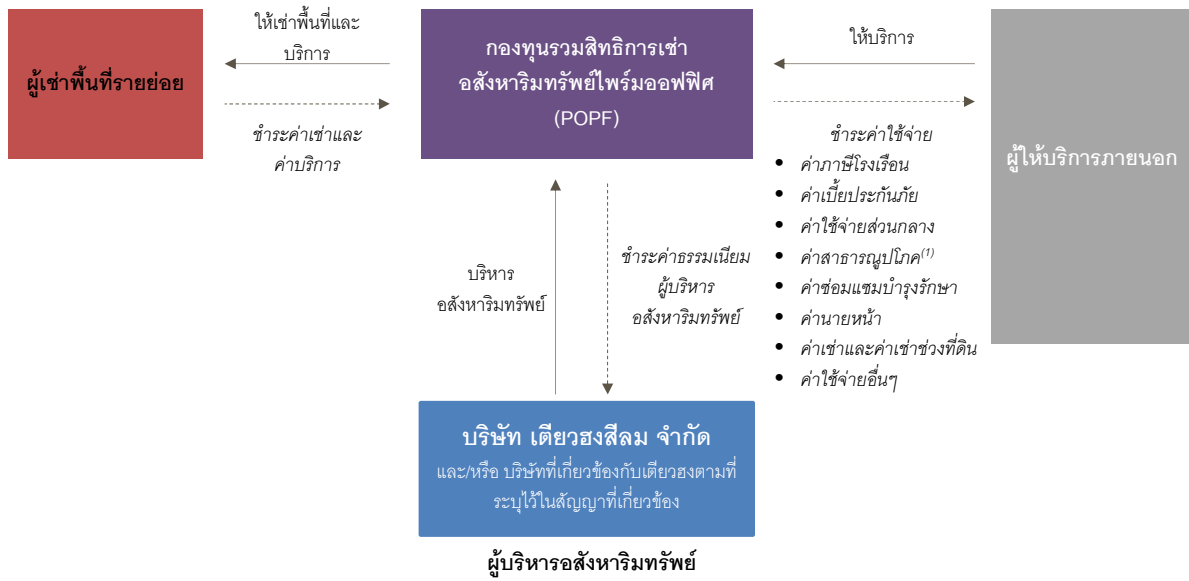


หมายเหตุ *กองทุนรวมได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารสมัชชาวานิช 2 จากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด เป็นบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 (เท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม) เนื่องจากมีการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทั้งสองบริษัทข้างต้นมีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

2. แผนภาพการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการเพลินจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์



3. แผนภาพการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ออกหาประโยชน์



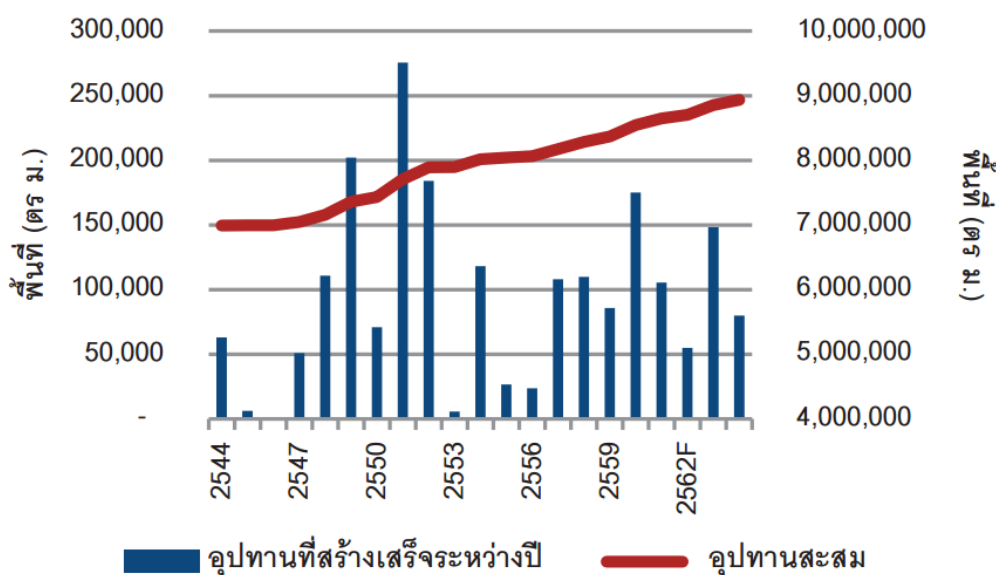
หมายเหตุ :⁽¹⁾บริษัท เดียวองสีลม จำกัดและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนจะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่า ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่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

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับสถานะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานสะสม และที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2559 ค่าเช่าเฉลี่ยจะยังปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2560 โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ(A) ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ

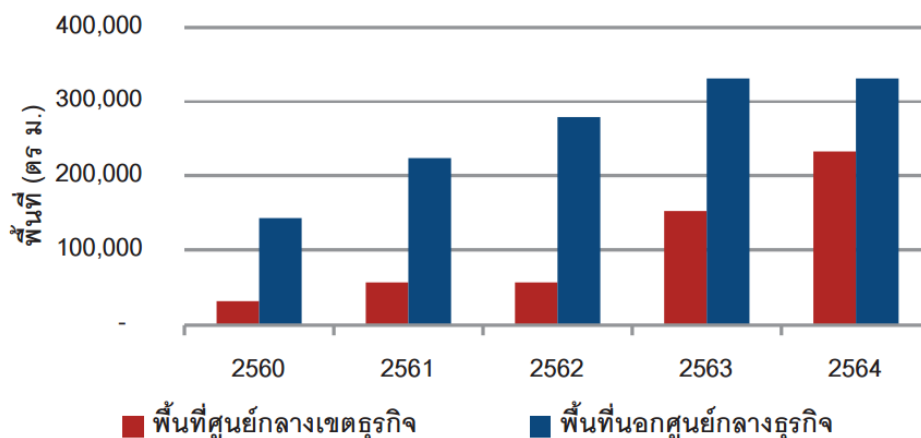
แผนภูมิแท่งแสดงอุปทานสะสม และอุปทานในอนาคต ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากแผนภูมิข้างต้นจะพบว่า พื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 8.37 ล้านตารางเมตร และมีอีกประมาณ 175,500 ตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2560 นอกจากนี้มีพื้นที่อาคารสำนักงานมากกว่า 388,830 ตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2561 - 2564 แต่ยังคงมีอาคารสำนักงานอีกหลายอาคารที่มีแผนจะพัฒนาซึ่งคาดว่าจะมีความชัดเจนมากขึ้นในปี พ.ศ.2560 พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 40% ในกรุงเทพฯ อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ตามมาด้วยพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และพหลโยธินซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 27% พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2560 ประมาณ 175,500 ตารางเมตร นั้นเป็นพื้นที่ที่เจ้าของอาคารใช้เองประมาณ 25 - 30% ทำให้อาคารสำนักงานใหม่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2560 มีจำนวนมากที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมาและพื้นที่รวมอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2560 - 2564 ก็มากกว่าพื้นที่รวมในรอบหลายปีที่ผ่านมาเช่นกัน

พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2560 - 2564 ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ

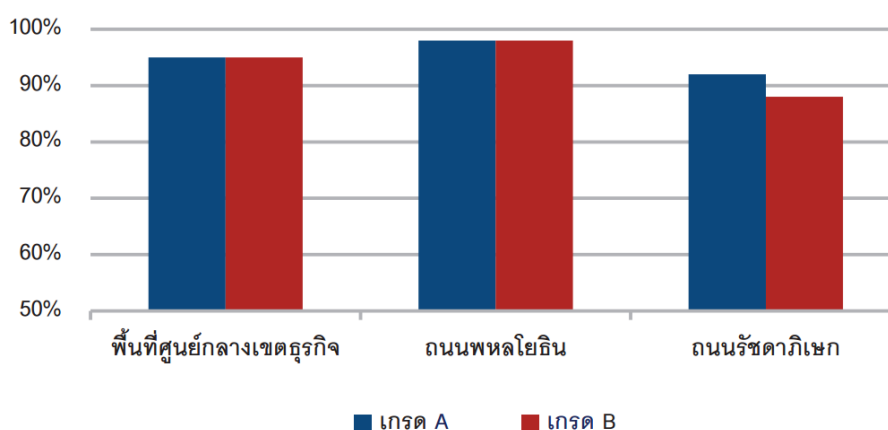


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากแผนภูมิข้างต้นจะพบว่า แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานไม่มากที่มีกำหนดแล้วเสร็จในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2560 - 2562 โดยพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในปี พ.ศ. 2564 มีประมาณ 230,000 ตารางเมตร มากที่สุดในช่วง 4 - 5 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมีพื้นที่อาคารรวมน้อยกว่า 30,000 ตารางเมตร และมีอาคารสำนักงานไม่กี่อาคารที่มีขนาดใหญ่กว่า 30,000 ตารางเมตร สร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมาที่ดินขนาดใหญ่เปลี่ยนเป็นโครงการคอนโดมิเนียมมากกว่าอาคารสำนักงาน เนื่องจากมีผลตอบแทนสูงกว่าและใช้เวลาในการคืนทุนเร็วกว่าอาคารสำนักงานที่น่าสนใจที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2560 - 2561: 1) อาคารริชทาวเวอร์ @ ไบเทค ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS บางนา และเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์นิทรรศการและการประชุม (ไบเทค) 2) อาคารจีทาวเวอร์ ติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพระราม 9 และเป็นส่วนหนึ่งของจีแลนด์ คอมเพล็กซ์ ที่มีทั้งพื้นที่ค้าปลีก ที่อยู่อาศัยและโรงแรม 3) อาคารเกษรทาวเวอร์ อาคารสำนักงานเกรด A ใกล้กับแยกราชประสงค์ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD)

อุปสงค์

แผนภูมิแท่งแสดงอัตราการใช้ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2559



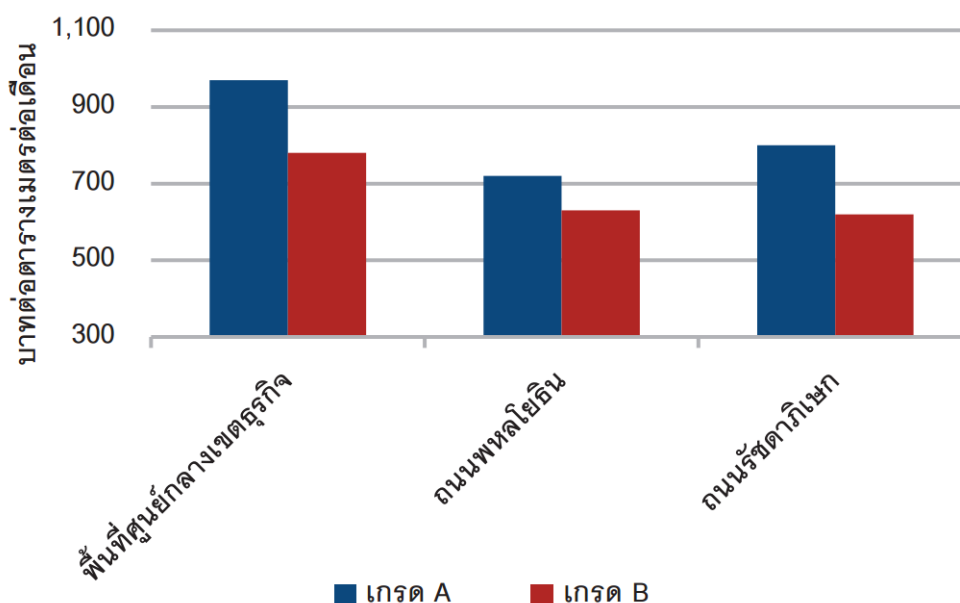
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากแผนภูมิข้างต้นจะพบว่า อาคารสำนักงานเกรด A และ B ส่วนใหญ่ที่อยู่ไม่ไกลจากสถานี รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT มีอัตราการใช้สูงซึ่งส่วนใหญ่สูงกว่า 90% อัตราการใช้เฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2559 และความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัทไทย และต่างชาติยังคงเป็นตัวผลักดันให้อัตราการใช้เพิ่มขึ้น

ในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาอาคารสำนักงานใหม่บางอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS และ MRT มีอัตราการขายสูงหรือมีคนเช่าพื้นที่เต็มและไม่มีพื้นที่ขนาดใหญ่เหลือให้เช่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมาพื้นที่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจยังคงมีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับบริษัทที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่เนื่องจากมีอาคารสำนักงานใหม่หลายอาคาร อาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารสร้างเสร็จในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการขายสูงภายในระยะเวลาไม่นาน อัตราการขายเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเนื่องด้วยพื้นที่อาคารสำนักงานที่เหลืออยู่มีอยู่ไม่มาก และมีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จใหม่น้อยมากในพื้นที่

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจะยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2560 เพราะรัฐบาลพยายามโปรโมตประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน และพยายามดึงดูดนักลงทุนต่างชาติผ่านทางสิทธิประโยชน์ต่างๆ และเขตเศรษฐกิจพิเศษรวมทั้งพยายามกระตุ้นให้บริษัทต่างชาติเข้ามาเปิดสาขา หรือสำนักงานในประเทศไทย พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าพื้นที่ใหม่ในปี พ.ศ.2559 มีทั้งหมดประมาณ 190,000 ตารางเมตร ซึ่งในปี พ.ศ.2560 ก็น่าจะมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน

แผนภูมิแท่งแสดงค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกรายทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากแผนภูมิข้างต้นจะพบว่า ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ.2559 และคาดว่าจะยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2560 โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A และ B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจซึ่งมีพื้นที่อาคารสำนักงานเหลือไม่มากนักในขณะที่ความต้องการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาสอาคารสำนักงานเกรด A และ B ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการเช่าสูงและมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้ไม่มากนักในขณะที่ความต้องการมากขึ้นในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารมีค่าเช่ามากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนแต่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A ในทุกทำเลยังต่ำกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนอาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นมากกว่า 10% ต่อปีเนื่องจากเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็กให้เช่าค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2559 โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A เนื่องจากมีอาคารเกรด A หลายอาคารสร้างเสร็จในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา ค่าเช่าเฉลี่ยในปีพ.ศ.2560 ยังคงปรับเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.

2559 ประมาณ 5 – 10% ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและเกรดของอาคารพื้นที่ตามแนวนอนพลโยธินโดยเฉพาะพื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าสนามเป้า และสะพานควายเป็นทำเลที่น่าสนใจในปี พ.ศ. 2560 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานใหม่สองอาคารมีกำหนดสร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2560

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนองก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควร

ปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินนโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิด

จากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

- 7) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- 8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมดีและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

- 9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนและอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

- 10) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

11) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

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

13) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับอาคารยูบีซี 2 อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ และอาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตคลองเตย และอำเภอบางพลีแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน

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

อย่างไรก็ดีผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 กองทุนรวมจะแต่งตั้งแต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารยูบีซี 2 แทนเพนต้า 591 และ เอร่าวันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และเดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งทั้ง 3 บริษัทที่มีบุคคลากรที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอยู่แล้วโดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นการรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่ยังพอใจของผู้เช่า การ

ให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพการหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีจึงส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ กองทุนรวมจะกำหนดเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป หากผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุนรวม และอัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปีบัญชีต่ำกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ที่ให้เช่าทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน และเดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ได้

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

- 3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมหรือไม่ต่อสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ

การลงทุนครั้งแรก

สำหรับอาคารยูบีซี 2 ในการลงทุนของกองทุนรวมนั้น ภิรัชบุรี และเพนต้า 591 ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเช่าลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ แต่ทั้งนี้ ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 มีหน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่

รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

สำหรับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ในการเช่าลงทุนของกองทุนรวมนั้น แม้ว่าสัญญาเช่าจะไม่ระบุเพราะการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารก็ตาม แต่สำหรับสัญญาบริการจะไม่โอนไปยังกองทุนรวมโดยตรงเช่นเดียวกับสัญญาเช่า ดังนั้น เอรಾವัด ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าเป็นคู่สัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม เอรಾವัด มีหน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

สำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวมและไม่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิด้อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายอื่นๆ ตามกฎหมาย และกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เดี่ยวสงจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภคบางส่วนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือ เดี่ยวสงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และให้บริการสาธารณูปโภคบางส่วนอยู่ การปฏิญะที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบที่จะเช่าทำระหว่างเดี่ยวสงกับกองทุนรวม กำหนดให้เดี่ยวสงต้องขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในโครงการบางนา ทาวเวอร์ในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการจากเดี่ยวสงเป็นกองทุนรวม โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญา กับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้เดี่ยวง มีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการห่มดออายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

4) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมให้สิทธิเดี่ยวงเป็นผู้ให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เป็นสาระสำคัญ แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมมิได้รับโอนมิเตอร์น้ำประปา และมิเตอร์ไฟฟ้าจากเดี่ยวงในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังคงให้เดี่ยวงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้างดงกล่าวเพื่อให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรงทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่เดี่ยวงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ กองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์อาจไม่สามารถใช้สอยพื้นที่เช่าได้อย่างเต็มที่ อันอาจส่งผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงข้างต้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่เดี่ยวงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่ผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ เดี่ยวงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม ซึ่งการโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้างดงกล่าวต้องดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนต่างๆ ตามที่ระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

5) ความเสี่ยงจากสัญญา

5.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหรือเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน แม้ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ ภริษบุรี หรือเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ หรือ เดี่ยวง ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและภริษบุรี หรือ

กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลิตจิตเซ็นเตอร์ กองทุนรวมและเดี่ยวอง สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 หรืออาคารเพลิตจิตเซ็นเตอร์ หรืออาคารบางนา ทาวเวอร์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสดำเนินการลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 และเงื่อนไขในการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ กับเดี่ยวอง ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิคนดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า

5.2) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมในครั้งนี้ มีการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีข้อตกลงในการชำระค่าเช่าช่วงเป็นรายสามเดือน กับบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด เป็นผู้เช่าจากเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด จะผิดสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินหรือผิดสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวม ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมสิ้นสุดลงเช่นกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสดำเนินการหาพื้นที่อื่นเพื่อใช้เป็นี่จอดรถยนต์เพิ่มเติมแก่โครงการบางนา ทาวเวอร์ กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีข้อสัญญาใน (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่จอดรถ) ระบุให้ตลอดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมมีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) นำค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ไปใช้ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วง โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงแล้ว (2) สัญญาตกลงกระทำการซึ่งกำหนดให้เดี่ยวองสามารถจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นี่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่ามาแทนพื้นที่ที่ใช้เป็นี่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในปัจจุบันให้กับโครงการบางนา ทาว

เวอร์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า จาก เดียวอง และ/หรือ บุคคลที่เดียวองกำหนด

นอกจากนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวองตกลงจะ ดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวองจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มี ค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลา เท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนใน โครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดียวองไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดียวองได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่า ให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีสิทธิ ครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่จะทำให้ โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเดียวอง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่ บุคคลที่กองทุนรวม กำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตั้งแต่วันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เพิ่มเติม เดียวองและ/หรือ บุคคลที่เดียวองกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุน รวมในรูปแบบที่กองทุนรวมเห็นชอบสำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 25,000,000 บาท ทั้งนี้ หากเดียวองสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลง กัน หรือ หากเดียวองประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่ จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจด ทะเบียนสิทธิเก็บกินและคืนหลักประกันดังกล่าวให้แก่เดียวอง และ/หรือ บุคคลที่เดียวองกำหนด

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดดังกล่าวมีในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (สัญญาเช่าช่วง และ สัญญาตกลง กระทำการ) คู่สัญญา (เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด และ/หรือ เดียวอง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด) อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิด สัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่า ขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจ ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น กองทุนรวมอาจมี จำนวนที่จอดรถที่จะให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ได้ลดน้อยลงจากจำนวนที่จอดรถ ในปัจจุบัน หรือ ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระ ค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม โดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการ ดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดี ขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบ

ความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.3) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตาม สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาของกองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญา และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ เพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเดิม

6) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

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

นอกจากนี้ในส่วนการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่า หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) นั้น กองทุนรวมจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อ

คุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบอย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมหรือมีเงื่อนไขหรือแนวปฏิบัติภายใต้กรมธรรม์ที่ทำให้ไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการที่คาดไว้

7) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเช่าทำสัญญาเช่าสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทุน และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนั้น ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

8) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล หรืออาคารที่เช่ามีการก่อสร้างต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งหากเกิดกรณีดังที่กล่าวมาในวรรคก่อนและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์ จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่

กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

9) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทุนรวมทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอรวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลงและอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆเท่าที่ไม่ขัดต่อ กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้นอย่างไรก็ดีในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวกองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

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

ภายหลังปี พ.ศ. 2556กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1(อาคารบางนาทาวเวอร์) หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT หนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าวโดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
KASIKORNBANK



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ ซึ่งจัดการ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โทพามาเนีย จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โทพามาเนีย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวสุภาวดี เมธาวรรการ)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาวอุทัยวรรณ ชูรัตนกุล)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 13 มกราคม 2560

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนฯ เป็นผู้ออก

I. ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	4,872,241,440 บาท
- จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	3,420,000,000 บาท
- จำนวนเงินทุนในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1 *	:	1,452,241,440 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	481,638,600 หน่วย
- จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	342,000,000 หน่วย
- จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1	:	139,638,600 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

II. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559	15.70 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559	7,561,726,020.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,404,967,723.97 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/unit) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	11.2220 บาท

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน: XD

(1) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	สำนักงานประกันสังคม	92,947,800	19.30
2.	บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	42,193,000	8.76
3.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,250,000	4.62
4.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,130,500	3.97
5.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,554,800	3.64
6.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	3.11
7.	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้ เช็คเตอร์ ฟันด์	9,603,600	1.99
8.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,015,900	1.66
9.	นายปิยะ จิตดาลาน	7,839,730	1.63
10.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,961,100	1.45

(2) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ

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	1 ต.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

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
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. - 15 ต.ค.2557	0.3000	24พ.ย. 2557
15	16 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2557	0.2193	20 ก.พ. 2558
16	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2558	0.2637	25 พ.ค. 2558
17	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2558	0.2620	28 ส.ค. 2558
18	1 ก.ค. - 30 ก.ย.2558	0.2620	23 พ.ย. 2558
19	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2558	0.2620	23 ก.พ. 2559
20	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2559	0.2700	24พ.ค. 2559
21	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2559	0.2565	23ส.ค. 2559
22	1 ก.ค. - 30 ก.ย.2559	0.2437	24 พ.ย. 2559
23	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2559	0.2795	23 ก.พ. 2560
รวม		5.8812	

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

เลขทะเบียนบริษัท 0105535048398

โทรศัพท์ 02 949 1500

โทรสาร 02 949 1501

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

โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทจัดการซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ100) ไม่ส่งผลกระทบต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทจัดการแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทจัดการมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเปิดเสรีเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้นโครงสร้างองค์กร



32

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1) นายอนุชา เหล่าขวัญสถิตย์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นางอภิพันธ์ เจริญอนุสรณ์ | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 3) นางสาวศรัณยา เวชากุล | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |
| 4) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารบลจ.ไทยพาณิชย์ |
| 5) นางสาวเอเลน นอราห์ ไรอัน | กรรมการ |
| 6) ดร.สุทธภา อมรวิวัฒน์ | กรรมการ |
| 7) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ | กรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการ |

รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย | กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน |
| 3) นางสาวพินแก้ว ทราญแก้ว | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ |
| 4) นางปิ่นสุดา ภูวิภาดาวรรณ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน |
| 5) นางนันทมนัส เปี่ยมทิพย์มนัส | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ |
| 6) นางสาวจารุภัทร ทองลงยา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน |
| 7) นายอาชวิณ อัสวโกดิน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มผลิตภัณฑ์และตราสารหนี้ต่างประเทศ |
| 8) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 9) นางสาว พิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 10) นางสาวสมใจ โรจน์เลิศจรรยา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน |
| 11) นางสาวอมรมาลย์ อัมพรพิสิฐกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย |
| 12) นางสาววิภา ลพานุกรม | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน |
| 13) นายยุทธพล วิทยาภิณชกร | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร่มออฟฟิศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์
- 2) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม
- 3) นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา
- 4) นางสาวปิรญา วรรณศิริ
- 5) นางสาวอรอนงค์ ชัยธง

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- 1) นายยุทธพล วิทยพานิชกร
- 2) นางสาวนันท์รัตน์ ยอดยิ่ง *
- 3) นางฐิตารดา อิศรางกูร ณ อยุธยา
- 4) นางสาวนภาพรรณ ลามวรกิจชัย *
- 5) นายเอกลักษณ์ กระแสเดียว
- 6) นางสาววรรัตน์ จันทร์ชื่น *
- 7) นางสาวมยุรา ถินธนาสาร *
- 8) นายรุ่งโรจน์ เสกสรรค์วิริยะ *

หมายเหตุ : * ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

I. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารและจัดการกองทุน

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว

ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำการผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

- (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ส่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (11) จัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม**
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม**
- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการ เปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตาม เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาต จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน รวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบถามมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน รวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วย ลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็น กองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการ เสนอขายหน่วยลงทุน
- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุน รวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

- (3) ขอบรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4) ดำเนินการแยกทรัสต์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัสต์สินของบริษัทจัดการและนำทรัสต์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 27.3 อันมีผลกระทบต่อทรัสต์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ได้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 14 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี ทั้งนี้ ค่าชดเชยดังกล่าวเมื่อรวม

กับค่าธรรมเนียมการจัดการที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมบริหารไปแล้วเป็นเวลาดังนี้

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
 - 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
 - 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
 - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
 - ตั้งแต่ 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้

บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- I. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสารของผู้บริหารทรัพย์สิน วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	โครงการสมัชชชวาณิช 2 (ยูนิต 2)	โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	โครงการบางนา ทาวเวอร์
ชื่อ	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	บริษัท เดียววงสีลม จำกัด และ/หรือ บริษัท ที่เกี่ยวข้องกับเดียววงตามที่ระบุไว้ใน สัญญาที่เกี่ยวข้อง
ที่อยู่	เลขที่ 591อาคารสมัชชชวาณิช 2 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 2 ชั้น 6อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

โทรศัพท์	022610261	02 257 4588	02 312 0045 - 69
โทรสาร	022610262	02 257 4577	02 312 0700 - 4
กรรมการ	1.) นายประสาน ภิรัช บุรี 2.) นางประพีร์ บุรี 3.) นางสาวปนิษฐา บุรี 4.) นายปิติกัทร บุรี	1) นายประกิต ประทีปะเสน 2) นายสรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม 3) รศ.มานพ พงศทัต 4) นายเดช บุลสุข 5) นายวิฑูรย์ ว่องกุศลกิจ 6) นางพนิดา เทพกาญจนา 7) นายชนินท์ ว่องกุศลกิจ 8) นายสุพล วัธนเวคิน 9) นายบรรยง พงษ์พานิช 10) นายเอกสิทธิ์ ไซติกเสถียร 11) นายกวิน ว่องกุศลกิจ 12) นางกมลวรรณ วิปุลากร 13) นายเพชร ไกรนุกูล 14) นางสาวกันยรัตน์ กฤษณเทวินทร์ 15) นายอภิชาญ มาไพศาลสิน 16) นายณรงค์ ธรรมสุวรรณ 17) นางสาวกนกวรรณ ทองศิริรักษ์	1.) นางวัชรีย์ ศิริรัตน์อัสดร 2.) นางเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสดร 3.) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสดร 4.) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัสดร
ผู้บริหาร	1.) นายปิติกัทร บุรี 2.) นางนวรรณ อัครพสุชาติ	1) นางกมลวรรณ วิปุลากร 2) นายเพชร ไกรนุกูล 3) นางสาวกันยรัตน์ กฤษณเทวินทร์	1.) นางวัชรีย์ ศิริรัตน์อัสดร 2.) นางเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสดร 3.) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสดร 4.) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัสดร

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์

I. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสารของผู้ดูแลผลประโยชน์และสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ เลขที่ 33/4 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ รามา ไนน์ (ทาวเวอร์ เอ)
 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ 02 470 3201
 โทรสาร 02 470 1996 - 7

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชวัตรบูรณะ แขวงราชวัตรบูรณะ
 เขตราชวัตรบูรณะ
 โทรศัพท์ 02 470 3201
 โทรสาร 02 470 1996 - 7

และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

II. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

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

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองตราสารสิทธิจากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

คณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม | กรรมการ |
| 3) นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา | กรรมการ |
| 4) นางสาวอรอนงค์ ชัยธง | กรรมการ |
| 5) นายกรวิภ มณฑารพ | กรรมการ |

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

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

- (9) ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
- (10) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ เลขที่ 1 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ 02 677 2000
 โทรสาร 026772222

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)
 สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
 ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060
 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 104000
 โทรศัพท์ 022562323-8
 โทรสาร 022562405-6

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
 ที่อยู่ ชั้น 17เลขที่ 2อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์แขวงคลองเตย
 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์ 02 656 7000
 โทรสาร 02 656 7111

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

ข้อมูลประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของบริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

การจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (ตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมฯเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554) กองทุนรวมฯบริหารจัดการกรรมการผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนไม่ถูกต้องโทษและการเปรียบเทียบปรับ

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่อยู่เว็บไซต์ที่แสดง

http://capital.sec.or.th/webapp/enforce/finequerythai_p2.php?cmbdoc_id=all&cmbref_no=5&query_type=M&txtSection=&txtStartDate=&txtEndDate=&txtMeet_no=&txtMeet_yy=&txtFine_no=&txtFine_yy=&txtOffender_name=&txtother=&content_id=5

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม

2. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

3. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติและไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการลงทุนของบริษัทจัดการพนักงาน และกองทุนประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนภายใต้การบริหาร เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

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

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการที่ยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

- 1) ประสิทธิภาพ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นคู่สัญญาในการเข้าธุรกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนรวม
- 2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
- 3) โอกาสในการจัดหารายได้
- 4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
- 5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสถานะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

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

การติดตามดูแล

การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การให้บริการของผู้บริหารทรัพย์สินจะมีการประเมินผลโดยการใช้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นสถานประกอบการของผู้เช่ารายย่อยในโครงการโดยหากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้ และมีได้มีสาเหตุจากการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทุนและหรือบริษัทจัดการ รวมถึงมิใช่เหตุที่

นอกเหนือการควบคุมของผู้บริหารสหราชอาณาจักรซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี โดยจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำเนินการซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากผลประโยชน์ของผู้บริหารที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนฯ

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

คำตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 59.11 ล้านบาท

การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

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

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ไว้อย่างเคร่งครัด และนอกจากนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับรองความถูกต้องและรับรองว่า ได้กระทำตามกฎหมายหลักทรัพย์ ก่อนการเปิดเผยและจัดประชุมต่างๆ กับผู้ถือหุ้น

โดยปกติในการขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนบริษัทจัดการจะต้องจัดหาข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเพียงพอต่อการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งต้องประกอบด้วยความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องที่ต้องลงมติดังกล่าว ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการลงมติในเรื่องดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นลงทุนหรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนก็ได้

บริษัทจัดการจะต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนโดยไม่ชักช้านับจากวันที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

หากบริษัทจัดการไม่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าชื่อกันทำหนังสือขอภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ อาจเรียกประชุมเองก็ได้

หลักเกณฑ์และวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นลงทุนกับบริษัทจัดการ

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

บริษัทจัดการจะต้องจัดส่งหนังสือขอมติ หรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน

ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นบันทึกข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น การจ่ายหรือการแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว และสิทธิในการได้รับหรือขอจำกัดสิทธิใด ๆ ของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นการที่บริษัทจัดการกระทำไปโดยชอบ

ก) การขอมติโดยส่งหนังสือ

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าจะเป็นการขอมติในเรื่องใด เว้นแต่เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ข) การขอมติโดยเรียกประชุม

I. องค์ประชุม

(ก) การการขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน หรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ เว้นแต่ที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) ท้ายนี้

(ข) องค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ข้างต้นมิให้นำมาใช้บังคับกับการขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ซึ่งจะต้องกระทำตามที่กำหนดไว้

II. สิทธิออกเสียง

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่จะลงมติใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่จะลงมตินั้น

(ข) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ จะต้องงดออกเสียงสำหรับหน่วยลงทุนส่วนที่ถือเกินอัตรานั้น

III. ข้อกำหนดในการออกเสียง

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุนที่ตนถือ

(ข) มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 417,000 บาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2559 ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

1. การรณรงค์ให้มีการป้องกันการปล่อยน้ำเสียลงสู่พื้นที่สาธารณะ

2. การรณรงค์ให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ และเครื่องใช้ในการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

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

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

- (1) แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน
- (2) แนวป้องกันชั้นที่ 2 ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง ซึ่งดูแลและควบคุมความเสี่ยง และแนะนำหน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุน ในการนำเครื่องมือบริหารความเสี่ยงมาใช้ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- (3) แนวป้องกันชั้นที่ 3 ได้แก่ หน่วยงานบริหารงานตรวจสอบ ซึ่งจะให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัท ว่าบริษัทมีสภาพแวดล้อมในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทุนฯ กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ

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

รายการระหว่างกองทุนฯ กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์

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

ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนฯ ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 923.78 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 899.76 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 3.32 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 20.70 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 375.47 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนเช่าและบริการ 224.05 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่างๆ 116.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 14.60 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 20.58 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 548.31 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนที่ลดลงสุทธิเท่ากับจำนวน 182.18 ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 366.13 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 5,404.97 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.2220 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 1.0497 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559 จำนวน 0.2700 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2559 – 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 0.2565 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 – 30 กันยายน 2559 จำนวน 0.2437 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 0.2795 บาทต่อหน่วย

ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุนรวม สำหรับปี 2559 นั้น รายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากเดิม 902.26 ล้านบาทมาอยู่ที่ 899.77 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 0.28 จากปีก่อนหน้า สาเหตุมาจากการขอปรับลดพื้นที่เช่าของบริษัทผู้เช่าอาคารสมัชชาวานิช 2 ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจประเภทสถาบันการเงินที่มีนโยบายให้หน่วยงานย้ายสถานปฏิบัติงานเพื่อไปอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยการปรับลดพื้นที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารนับแต่ปลายไตรมาส 1 ของปี 2559 สำหรับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ มีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์ มีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ในระดับเพิ่มขึ้นหากเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ค่าใช้จ่ายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 373.27 ล้านบาท มาอยู่ที่ 375.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเพียงประมาณร้อยละ 0.52 โดยเมื่อมองจากภาพรวมของค่าใช้จ่ายตลอดทั้งปีจะเป็นผลจากการปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ผู้เช่าพึงพอใจและพร้อมรองรับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่อยู่เสมอ

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 3 โครงการ เมื่อเฉลี่ยในปี 2559 ยังคงปรับตัวขึ้นได้อย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้เช่ารายเดิมที่มีการต่อสัญญาหรือผู้เช่ารายใหม่ซึ่งถือว่ากองทุนมีอัตราการเติบโตของค่าเช่า

เฉลี่ยมีอัตราที่ใกล้เคียงกับในอุตสาหกรรมโดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่ารอบเขตศูนย์กลางธุรกิจที่อยู่แนว
เส้นทางระบบขนส่งมวลชนปัจจุบัน

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

มูลค่าทรัพย์สิน	6,245,614,316.29	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	5,404,967,723.97	บาท
จำนวนหน่วย	481,638,600.00	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	11.2220	บาท

สรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อโครงการ	อาคารยูบีซี 2	อาคาร เพลินจิต เซ็นเตอร์	อาคารบางนา ทาวเวอร์
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อม อาคารสำนักงาน 23 ชั้น	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อม กรรมสิทธิ์อาคารสำนักงาน 24 ชั้น	1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิ การเช่าอาคารบางส่วนจำนวน 4 อาคาร และกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง 2) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการบาง นา ทาวเวอร์ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เพื่อให้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของ โครงการบางนา ทาวเวอร์ 4) สิทธิเก็บกินแบบไม่มี ค่าตอบแทนบนที่ดินเพื่อให้กองทุน รวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณี ที่บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด ("เดียวองส์") ไม่สามารถจัดหาที่จอด รถในบริเวณอื่น และตามจำนวนที่ กองทุนรวมและเดียวองส์ได้ตกลงกัน
ที่ตั้ง	เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขต วัฒนา กรุงเทพฯ	เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด		
มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการ ประเมิน/สอบทานมูลค่า	2,406,000,000	1,351,000,000	1,955,000,000

ทรัพย์สิน (บาท)			
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2559		
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของแต่ละโครงการ	ประมาณ 24 ปี 3 เดือน	ประมาณ 8 ปี 1 เดือน	ประมาณ 27 ปี 10 เดือน
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)		
รายได้รวมจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2559	920,465,266.36 บาท		

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ

รายละเอียดเงินลงทุน

		31 ธันวาคม 2559				
		พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ประเภทเงินลงทุน						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
1. โครงการอาคารพาณิชย์ 2 (อาคารสมัยชาวนิธิ 2)						
ที่ตั้ง เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ						
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร		2-3-62 ไร่	1,781,692,875			
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ			105,716,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ			19,598,717			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			60,707,211			
			1,967,714,803	2,406,000,000	39.96	44.51
2. โครงการอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์						
ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย						
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าที่ดิน		5-2-75.6 ไร่	294,801,573			
กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์			896,380,445			
กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ			268,776,240			
สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถ			28,000,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ			9,269,294			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์			41,399,954			
			1,538,627,506	1,351,000,000	22.44	25.00
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			
กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง			16,050,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ			22,077,875			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			9,814,314			
			2,054,942,189	1,955,000,000	32.47	36.17
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			5,561,284,498	5,712,000,000	94.87	105.68
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินฝากประจำ						
ธนาคารออมสิน		9 ก.พ. 59	-	-		
ธนาคารออมสิน		9 ก.พ. 59	-	-		
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)		9 ก.พ. 59	-	-		
ธนาคารทีสโก็ จำกัด (มหาชน)		9 ก.พ. 60	40,000,000	40,000,000		
ธนาคารออมสิน		11 พ.ค. 60	60,000,000	60,000,000		
เงินฝากออมทรัพย์						
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		9 ก.พ. 60	80,000,000	80,000,000		
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ			127,388,235	128,792,038		
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			307,388,235	308,792,038	5.13	5.71
รวมเงินลงทุน			5,868,672,733	6,020,792,038	100.00	111.39
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		5,404,967,724				

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและภาระผูกพันของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 431.00 ล้านบาท ซึ่งเบิกใช้ภายใต้วงเงินกู้จำนวน 480 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2556 กำหนดชำระเงินต้นทุก 3 เดือนโดยเริ่มชำระตั้งแต่เดือนธันวาคม 2558 และครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดภายใน 13 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 1.75 ต่อปี ทั้งนี้กองทุนได้นำสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนโครงการบางนา ทาวเวอร์ไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทุนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกัน	4.525	4.775	431,000	450,200

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมมีดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	450,200	455,000
ลดลง	(19,200)	(4,800)
ยอดคงเหลือปลายปี	431,000	450,200

เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	20,400	19,200
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	140,400	116,400
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	270,200	314,600
รวม	431,000	450,200

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง * (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี	58.30 ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท/ปี
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	1.63 ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาท/ปี ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไป ตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี	1.75 ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาท/ปี
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เงื่อนไข เป็นตามที่กำหนดในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาฯ	54.14
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามอัตราที่เรียกเก็บจริง	0.42
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (เฉพาะส่วนที่ระดมทุนได้)	ไม่มี
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี	ไม่มี ไม่เกิน 20,000 บาท/ครั้ง/กรรมการ
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน) และ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	ไม่มี ไม่เกิน 10,000,000 บาท/ครั้ง ไม่มี ไม่เกิน 5,000,000 บาท/ครั้ง
○ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร, ต้นทุนทางการเงิน ค่าเบี้ยประกันภัยค่าประกาศ หนังสือพิมพ์/โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตามที่ โครงการหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเป็นต้น	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี	35.18

หมายเหตุ:

1.จำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม

เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ トラบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

- (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว

- (2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อใช้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน
ไม่มี



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
Empire Tower, 50th-51st Floors
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000, Fax +66 2677 2222

บริษัท เภสัชภัณฑ์ สุมิไทย สหกรณ์ จำกัด
 ชั้น 50-51 เหมโหล่งฟ้าหลวง
 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
 เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
 โทร +66 2877 2000 แฟกซ์ +66 2877 2222

รายงานของผู้นอบนัฒน์รับอนนุท

เสนอ ผู้สื่อข่าวรายงานของกองทหาร รวมถึงทหารก่อตั้งการมีพันธมิตรที่ใหม่ของประเทศ

and further

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบผลการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วย
งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ข้าพเจ้ามีมติเห็นชอบและเห็นด้วย รวมถึงหมายเหตุซึ่ง
ประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินขององค์กรรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ကဏ္ဍ ၁၇။ ပြည်သူ့ဝန်ထမ်းစနစ် ဥပဒေ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความ
รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตาม
ข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในทระบวนวาระฉบับใหม่ ในส่วนที่
เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตาม
ข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดง
ความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในวรรณคดี ๗๐ ตอน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามหลักวิธีคิดเชิงสืบสวนสอบสวนวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบระบบการเงินสำหรับจรรยาบรรณ ข้าพเจ้าได้มีเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและ ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกค่าหาข้อดีข้อเสียของเรื่องเหล่านี้



มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (ข) (4) 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่าบุคิธรรม มูลค่าบุคิธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า รวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่าบุคิธรรมของสินทรัพย์ ข้าพเจ้าประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคารวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคทีเอ็มจีพิจารณาความสามารถสมเหตุสมผลของวิธีการ วัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าบุคิธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกัน กับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทุนรวม ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญ โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องจบการยืนยัน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้า ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความชัดเจนที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความถี่ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดแย้งกับที่จริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่



ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อคณะกรรมการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ยัดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อคณะกรรมการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามี วัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อผลการได้ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือการรวมกันจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามความรู้วิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงคนยัดข้อเท็จจริงหรือการปลอมแปลงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร



- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความ ไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าเจ้าพนักงานได้ข้อสรุปว่ามีความ ไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ เจ้าพนักงานต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของเจ้าพนักงานถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเป็นจริงของเจ้าพนักงานจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของเจ้าพนักงานขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของเจ้าพนักงาน อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควร

เจ้าพนักงานได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งเจ้าพนักงานได้พบในระหว่างการตรวจสอบของเจ้าพนักงาน

เจ้าพนักงานได้ให้คำแนะนำกับผู้บริหารว่าเจ้าพนักงานได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ที่หมดจดจนเรื่องอื่นซึ่งเจ้าพนักงานเชื่อว่าไม่เหมาะสมที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของเจ้าพนักงานและมาตรการที่เจ้าพนักงานใช้เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าพนักงานขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร เจ้าพนักงานได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เจ้าพนักงานได้อธิบายถึงเหตุผลนี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแล้วทุกบทหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่อาจที่จะเกิดขึ้น เจ้าพนักงานพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของเจ้าพนักงานเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ควรได้รับจากการสื่อสารและการเปิดเผยดังกล่าว

(มาวินา ลวอรรพพกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5732

บริษัท เคทีเอ็มจี ยูนิไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ 2560

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ
งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2559	2558
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่าสุทธิรวม (ราคาทุน 5,869 ล้านบาทในปี 2559 และ 5,841 ล้านบาท ในปี 2558)	4, 5	6,020,792,038	6,178,004,200
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	4, 6	162,316,026	114,863,411
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	29,887,265	31,556,829
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	590,664	420,396
ค่าใช้จ่ายระยะยาวที่หยาบๆ	4	22,645,874	30,136,486
สินทรัพย์อื่น		9,382,449	12,399,734
รวมสินทรัพย์		6,245,614,316	6,367,381,056
หนี้สิน			
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		213,420,778	209,306,913
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย		109,596,225	99,819,710
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	42,011,693	23,342,393
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		23,058,677	22,658,320
เงินกู้ยืมระยะยาว	4, 7	431,000,000	450,200,000
หนี้สินอื่น		21,559,219	26,070,524
รวมหนี้สิน		840,646,592	831,397,860
สินทรัพย์สุทธิ		5,404,967,724	5,535,983,196
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	8	5,025,843,900	5,025,843,900
กำไรสะสม	8	379,123,824	510,139,296
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 11.2220 บาทต่อหน่วย ในปี 2559 และ 11.4940 บาทต่อหน่วย ในปี 2558 จำนวนออกจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 481,638,600 หน่วย)		5,404,967,724	5,535,983,196
			
(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม)		(นางสาวสนใจ วิจารณ์เลิศขรรษา)	
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ		ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	
หมายเหตุ: วัตถุประสงค์ของกองทุนนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปร้อมออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

		31 ธันวาคม 2559			31 ธันวาคม 2558		
พื้นที่เฉพาะส่วน		ร้อยละของ	พื้นที่เฉพาะส่วน	ร้อยละของ			ร้อยละของ
ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน	ที่กองทุนรวมเช่า	มูลค่าเงินลงทุน			มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)					(บาท)
ประเภทเงินลงทุน							
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 4, 5)							
1. โครงการอาคารพาณิชย์ 2 (อาคารสมัยชาวนิช 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	
	กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบ		105,716,000			105,716,000	
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,598,717			19,598,717	
	ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		60,707,211			19,152,151	
			1,967,714,803	2,406,000,000		1,926,159,743	2,494,000,000
				39.96			40.37
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	
	ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		41,399,954			31,958,553	
			1,538,627,506	1,351,000,000		1,529,186,105	1,426,000,000
				22.44			23.08
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		8-1-9.2 ไร่	2,007,000,000	
	กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง		16,050,000			16,050,000	
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		22,077,875			22,077,875	
	ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		9,814,314			845,995	
			2,054,942,189	1,955,000,000		2,045,973,870	1,916,000,000
				32.47			31.01
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			5,561,284,498	5,712,000,000		5,501,319,718	5,836,000,000
				94.87			94.46

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร่มออฟฟิศ

31 ธันวาคม 2559				31 ธันวาคม 2558		
วันครบอายุ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม *	ร้อยละของ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของ
			มูลค่าเงินลงทุน			มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 4)						
เงินฝากประจำ						
ธนาคารออมสิน	9 ก.พ. 59	-	-	30,000,000	30,000,000	
ธนาคารออมสิน	9 ก.พ. 59	-	-	120,000,000	120,000,000	
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	9 ก.พ. 59	-	-	20,000,000	20,000,000	
ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	9 ก.พ. 60	40,000,000	40,000,000	-	-	
ธนาคารออมสิน	11 พ.ค. 60	60,000,000	60,000,000	-	-	
เงินฝากออมทรัพย์						
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	9 ก.พ. 60	80,000,000	80,000,000	-	-	
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		127,388,235	128,792,038	170,025,418	172,004,200	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		307,388,235	308,792,038	340,025,418	342,004,200	5.54
รวมเงินลงทุน		5,868,672,733	6,020,792,038	5,841,345,136	6,178,004,200	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2559	2558
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	899,758,582	902,259,803
ดอกเบี้ยรับ	4	3,318,141	3,952,504
รายได้อื่น	4	20,706,685	12,550,244
รวมรายได้		923,783,408	918,762,551
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ		224,052,191	222,268,693
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4	54,143,583	52,935,612
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	58,299,322	59,108,955
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	1,632,381	1,655,051
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	1,748,980	1,773,269
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		417,000	402,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		14,604,697	12,942,016
ต้นทุนทางการเงิน	4	20,576,422	22,180,964
รวมค่าใช้จ่าย		375,474,576	373,266,560
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		548,308,832	545,495,991
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		2,362,818	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	(184,539,759)	(53,535,719)
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนสุทธิ		(182,176,941)	(53,535,719)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		366,131,891	491,960,272

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2559	2558
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างปี			
		548,308,832	545,495,991
		2,362,818	-
	5	(184,539,759)	(53,535,719)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		366,131,891	491,960,272
	8, 9	(497,147,363)	(485,010,070)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(131,015,472)	6,950,202
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,535,983,196	5,529,032,994
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		5,404,967,724	5,535,983,196

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2559	2558
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		366,131,891	491,960,272
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(850,000,000)	(670,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		885,000,000	632,000,000
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(59,964,779)	(11,201,641)
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง		1,669,564	16,232,719
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น		(170,268)	(116,838)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง		7,490,612	7,483,550
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		3,017,285	(11,075,215)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		4,113,865	12,788,359
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		9,776,515	9,670,368
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		18,669,300	(6,526,605)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		400,357	(1,849,901)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(4,511,305)	341,401
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(2,362,818)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		184,539,759	53,535,719
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		563,799,978	523,242,188
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืม	7	(19,200,000)	(4,800,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	8, 9	(497,147,363)	(485,010,070)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(516,347,363)	(489,810,070)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ		47,452,615	33,432,118
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี		114,863,411	81,431,293
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	6	162,316,026	114,863,411

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โพรมออฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม
2554 (วันจดทะเบียนจัดตั้ง)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

	2559	2558	2557	2556	2555	2554
				(บาท)		
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	11.4940	11.4796	11.3294	11.1633	10.3168	10.0000
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	0.4349	-	-	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.1384	1.1326	0.7555	1.0315	0.9727	0.7282
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0049	-	0.0016	0.0014	0.0020	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.3831)	(0.1112)	0.0501	0.1404	0.8526	0.0712
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(1.0322)	(1.0070)	(1.0919)	(1.0072)	(0.9808)	(0.4826)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	11.2220	11.4940	11.4796	11.3294	11.1633	10.3168
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	6.75	8.93	9.83	10.42	17.59	7.11
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด (บาท)	5,404,967,724	5,535,983,196	5,529,032,994	3,874,686,460	3,817,878,013	3,528,346,980
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	6.92	6.78	7.21	7.71	7.81	5.67
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	17.03	16.68	16.41	16.87	17.17	12.78
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	1.26	0.26	47.94	0.25	0.52	93.57
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	5,425,339,008	5,507,419,915	4,294,292,229	3,850,558,810	3,552,181,289	3,502,154,163

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการกองทุนรวมเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ คือ อาคารเฟลินจิตเซ็นเตอร์ อาคารยูบีซี 2 (อาคารสมัชชาวาณิช 2) และอาคารบางนาทาวเวอร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 19.30. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมีบริษัท เอร่าวัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท เทียวฮงสีลม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี “สภาวิชาชีพบัญชี” (กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ในเบื้องต้นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้นสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม

2560 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

(ข) **เกณฑ์การวัดมูลค่า**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

(ค) **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) **การใช้วิจารณญาณและประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) **เงินลงทุน**

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทุนรวมมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนรวมจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุนรวมรวมถึงที่ดิน อาคาร และเครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวตัดจำหน่ายตามอายุสัญญาเงินกู้

(จ) **เจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ข) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกัน บันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ค) **ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

(ง) **ภาษีเงินได้**

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

(ฉ) **การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน**

กองทุนรวมบันทึกผลการไต่ถาม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการทางการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนรวมอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- บริษัทใหญ่ของบริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท เอราวัณ ภูเก็ต จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท มิตรผล ไบโอ-ฟาวเวอร์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
บริษัท ภิรัชแมนเนจเมนต์ จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับ ค่า ฐ ร ร ม เนื ย ม บ ริ ห า ร อสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทใหญ่ของบริษัท ภิรัชแมนเนจเมนต์ จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรธนาธร จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภัทรบุรี จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ศูนย์แสดงสินค้า นานาชาติกรุงเทพมหานคร จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท ภิรัชเซอร์วิสเชส จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารยูบีซี 2
บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด	ประเทศไทย	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์ รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัท เทียวสง อีเลคโทรนิคส์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท พร่อม เทคโนโลยี เซอร์วิส จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์ ให้บริการซ่อมแซมอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท มิตรูปิซิเอลลูเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ ขายและให้บริการลิฟท์ของอาคาร บางนา ทาวเวอร์
บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับ กองทุนรวม
บริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนาทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท เอส เอส อินทีเกรชั่น จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์ รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ไทย ทากาซากิ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิส เซส จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัท ทีเอสเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการใน อาคารบางนา ทาวเวอร์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
			รับทำระบบให้อาคารบางนา ทาวเวอร์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารเพลินิตเซ็นเตอร์และอาคารบางนา ทาวเวอร์ รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวม บริการเงินฝากธนาคาร
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการในอาคารยูบีซี 2 รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- บริษัทจัดการกองทุนรวม	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ดอกเบี้ยรับ

รายได้อื่น

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ต้นทุนทางการเงิน

นโยบายการกำหนดราคา

ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

อัตราร้อยละ 1.30 ถึง 1.55 ต่อปี

ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

อัตราตามที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมสรุปได้ดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท ดิเออร์วังก์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	92,880	88,731
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัดและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,391	3,376
บริษัท เทียวสงสีลม จำกัดและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,790	42,998
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	6,450	6,004
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17,572	35,524
รวม	164,083	176,633
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	690	-
รายได้อื่น		
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัดและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	560	710
บริษัท เทียวสงสีลม จำกัดและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,777	2,271
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	242	202
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,090	1,495
รวม	4,669	4,678
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมนเนจเม้นท์ จำกัด	21,499	21,339
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	17,076	17,765
บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด	15,569	13,832
รวม	54,144	52,936
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	58,299	59,109
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,632	1,655

	2559	2558
	(พันบาท)	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,749	1,773
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	20,576	22,181
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	2559	2558
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	41,959	44,357
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	120,054	70,366
รวม	162,013	114,723
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ – เงินฝากออมทรัพย์		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	80,000	-
ลูกหนี้ค่าเช่า		
บริษัท เฮอร์คิวลีส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,227	6,473
บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43	41
บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,723	3,378
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	225	323
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	63	-
รวม	5,281	10,215
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	316	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	22,646	30,137
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		

	2559	2558
	(พันบาท)	
บริษัท เอรಾವัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	3,285	3,556
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,140	1,355
บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	2,276	902
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	4,903	5,036
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	147	151
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	137	141
รวม	11,888	11,141
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	431,000	450,200

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

กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาเช่าอุปกรณ์กับบริษัท เอรಾವัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ในการประกอบกิจการศูนย์อาหาร ในการนี้ผู้เช่าผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่ารวมในอัตราปีละ 6.30 ล้านบาท สัญญาเช่าทั้งสองฉบับมีระยะเวลา 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 ผู้เช่าสามารถต่ออายุได้อีกโดยการทำหนังสือแจ้งแก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วันก่อนวันครบกำหนดอายุของสัญญา

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

เมื่อวันที่ 31-มีนาคม-2554 กองทุนรวมทำสัญญาโอนสิทธิการเช่ากับ บริษัท ดี เอรಾವัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“เอรಾವัน”) โดยเอรಾವันตกลงที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินสองฉบับที่มีต่อผู้ให้เช่าให้แก่ กองทุนรวม สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาบรรดาส่งปลุกสร้างบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการโครงการจะต้องเป็นของผู้ให้

เช่าพื้นที่เมื่ออายุของสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กองทุนรวมผูกพันที่จะชำระค่าเช่าที่ดินและค่าตอบแทนการเช่าตามที่ระบุในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในปี 2568

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 กองทุนรวม (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ กับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินในการนี้กองทุนรวมตกลงจ่ายค่าตอบแทนการเช่ารวมเป็นจำนวน 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 ครึ่งละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 6 ปี ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2558 กองทุนรวมต่อสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 27-ตุลาคม-2557 กองทุนรวม (“ผู้ซื้อ”) ทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด (“ผู้ขาย”) เพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้การดำเนินกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 15 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 27-ตุลาคม-2557 กองทุนรวมได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด (“เตียวสง”) สำหรับโครงการที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวสงตกลงกระทำการตามที่ระบุในสัญญา เช่น

- 1) จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนาทาวเวอร์ให้ครบถ้วน และตกลงให้มีหลักประกันการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 25 ล้านบาท
- 2) เตียวสงและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวสงจะไม่ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในเกรดเดียวกันกับโครงการบางนาทาวเวอร์ในพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญาภายในระยะเวลา 5 ปี
- 3) เตียวสงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปี
- 4) จัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 96.30 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันสำหรับหน้าที่ในการชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียน

ณ วันทำสัญญาเตียวสงได้จัดให้มีหลักประกัน โดยจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแห่งหนึ่งจำนวน 11.56 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 121.30 ล้านบาทต่อมาเตียวสงได้ชำระค่าใช้จ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับหลักประกันดังกล่าวบางส่วน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีหลักประกันคงเหลือ 5.18 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 67.47 ล้านบาท

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

ในเดือนตุลาคม 2557 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนาทาวเวอร์ โดยลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินอาคารบางส่วนและงานระบบ เป็นระยะเวลา 30 ปี สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 7 ปีและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์มูลค่ารวม 2,045.12 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)

กองทุนรวมได้จัดให้มีการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวทั้ง 3 โครงการ โดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,712 ล้านบาท(2558:5,836 ล้านบาท) เป็นผลให้กองทุนรวมรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 183.96 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559(2558:55.33 ล้านบาท)

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	อัตราดอกเบี้ย		เงินต้น	
	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละ)		(พันบาท)	
เงินสดในมือ			302	139
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.37 - 0.62	0.37 - 0.62	120,054	70,366
ธนาคารออมสิน	0.37	0.40	1	1
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.375	0.375	41,959	44,357
รวม			162,316	114,863

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

7 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 431 ล้านบาท(2558 : 450.20 ล้านบาท) ซึ่งเบิกใช้ภายใต้วงเงินกู้จำนวน 480 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กำหนดชำระเงินต้นทุก 3 เดือนโดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่

เดือนธันวาคม 2558 และครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดภายใน 13 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วย ร้อยละ 1.00 ถึงร้อยละ 1.75 ต่อปี ทั้งนี้กองทุนได้นำสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของ โครงการบางนา ทาวเวอร์ไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทุนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกัน	4.525	4.775	431,000	450,200

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมมีดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	450,200	455,000
ลดลง	(19,200)	(4,800)
ยอดคงเหลือปลายปี	431,000	450,200

เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	20,400	19,200
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	140,400	116,400
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	270,200	314,600
รวม	431,000	450,200

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

8 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

มูลค่า		2559	2558	
หน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน

	(บาท)		(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	139,639	1,605,844
หน่วยลงทุนสิ้นปี		481,639	5,025,844	481,639	5,025,844
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน					
หน่วยลงทุนต้นปี					
-หน่วยลงทุน	10.0	342,000	3,420,000	342,000	3,420,000
-หน่วยลงทุน	11.5	139,639	1,605,844	139,639	1,605,844
หน่วยลงทุนสิ้นปี		481,639	5,025,844	481,639	5,025,844
			หมายเหตุ	2559	2558
			(พันบาท)		
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือต้นปี				510,139	503,189
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี				366,132	491,960
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน				9	(497,147)
ยอดคงเหลือปลายปี				379,124	510,139

9 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดย

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

ในระหว่างปี 2559 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2559 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2620 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 126.19 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2700 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 130.04 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 24 พฤษภาคม 2559

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2565 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 123.54 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 23 สิงหาคม 2559

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2559 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2437 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 117.38 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559

ในระหว่างปี 2558 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2558 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2193 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 105.62 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2558

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2637 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 127.01 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 25 พฤษภาคม 2558

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2558 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2620 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 126.19 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 24 สิงหาคม 2558

เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2620 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 126.19 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ-ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นต้น ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 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

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ-6-และ-7) กองทุนได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำให้แน่ใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบดุล

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทุนรวม มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการรักษาระดับของเงินสดและเงินฝากธนาคารให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ระยะสั้นและเจ้าหนี้อื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

	2559	2558
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว		
ภายในหนึ่งปี	29,073	29,073
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	116,293	116,293
หลังจากห้าปี	278,664	307,737
รวม	424,030	453,103
ภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ		
ภายในหนึ่งปี	19,372	15,719
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	6,660	18,301
รวม	26,032	34,020

13 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2560 บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ประกาศการจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2795 บาทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 134.62 ล้านบาทเงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560

14 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม และถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กองทุนรวมไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)	การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งสูงใจให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

กองทุนรวมได้ประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทุนรวมจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

SCBAM Call Center 0 2777 7777 กด 0 กด 6 หรือ WWW.SCBAM.COM