



หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)



“การลงทุนในหน่วยลงทุนมีใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

“กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์มากได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการอาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้ ”

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

“กองทุนรวมนี้จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงด้วยมูลค่าการลงทุนที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดร้อยละสิบสี่”

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

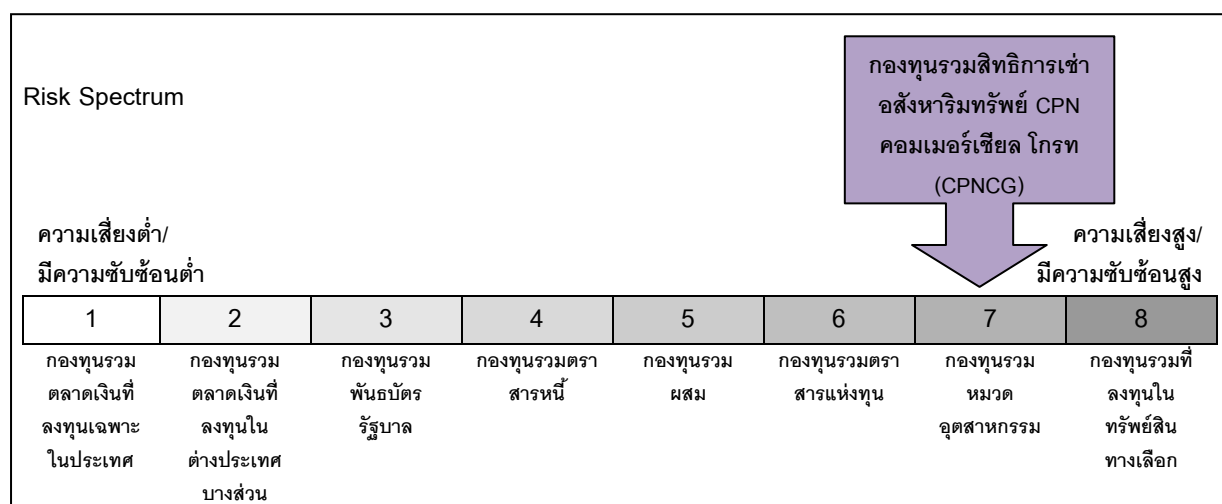
ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 - 8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1501

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : CPNCG
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- 1.8 วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการ : 31 สิงหาคม 2555
- 1.9 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : 4-10 กันยายน 2555



2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|---|---|
| 2.1 | จำนวนเงินทุนของโครงการ | : | ไม่เกิน 4,394,381,700บาท |
| 2.2 | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน | : | 10.30บาท (เท่ากับราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย) |
| 2.3 | จำนวนหน่วยลงทุน | : | 426,639,000 หน่วย |
| 2.4 | ประเภทหน่วยลงทุน | : | ระบุชื่อผู้ถือ |
| 2.5 | ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย | : | 10.30บาท |
| 2.6 | จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ | : | 4,000 หน่วยและเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000หน่วย |

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ โดยในการเข้าลงทุนดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ บางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ พื้นที่ของอาคารสำนักงาน



ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ยกเว้นพื้นที่บางส่วนของชั้น G และชั้น 3 และพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1 – B3 ซึ่งเป็นส่วนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) จะได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“TBF4”) สำหรับการพัฒนาพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า (ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมไม่ลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าดังกล่าวเนื่องจาก TBF4 มีแผนการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าดังกล่าวได้) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,271 คัน โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาพแวดล้อมโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์

อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 1 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นอาคารสูง 46 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 4 ตารางวา มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 127,383 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ประมาณ 84,086 ตารางเมตร และเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2547 (หมายเหตุ: พื้นที่รวมและพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้รวมพื้นที่รวมประมาณ 5,394 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าประมาณ 3,520 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงาม มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย และประโยชน์ใช้สอยสูง สามารถเดินทางไปได้ อย่างสะดวกหลายช่องทาง เช่น รถยนต์ รถไฟฟ้า และรถสาธารณะ รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้านเชื่อมต่อกับทั้งถนนพระราม 1 และถนนราชดำริ อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

(Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน ประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม นอกจากนี้ โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ยังตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งการค้าย่านราชประสงค์ รายรอบด้วยศูนย์การค้าชั้นนำและโรงแรมระดับห้าดาวหลายแห่ง ซึ่งสามารถเดินเชื่อมต่อกันได้โดยใช้สะพานเชื่อมต่ออาคารและสถานีรถไฟฟ้า (Sky Walk)

ในปัจจุบัน TBF4 ได้เช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซ็นทรัลเวิลด์จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าว โดย TBF4 ได้ปล่อยเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์”) โดย บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ได้รับผิดชอบในการพัฒนาและบริหารจัดการอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ มาโดยตลอด

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะยาวเพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากประจำในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไรรวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต

รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่จะลงทุน ราคาประเมินและประมาณการรายได้จากค่าเช่าปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

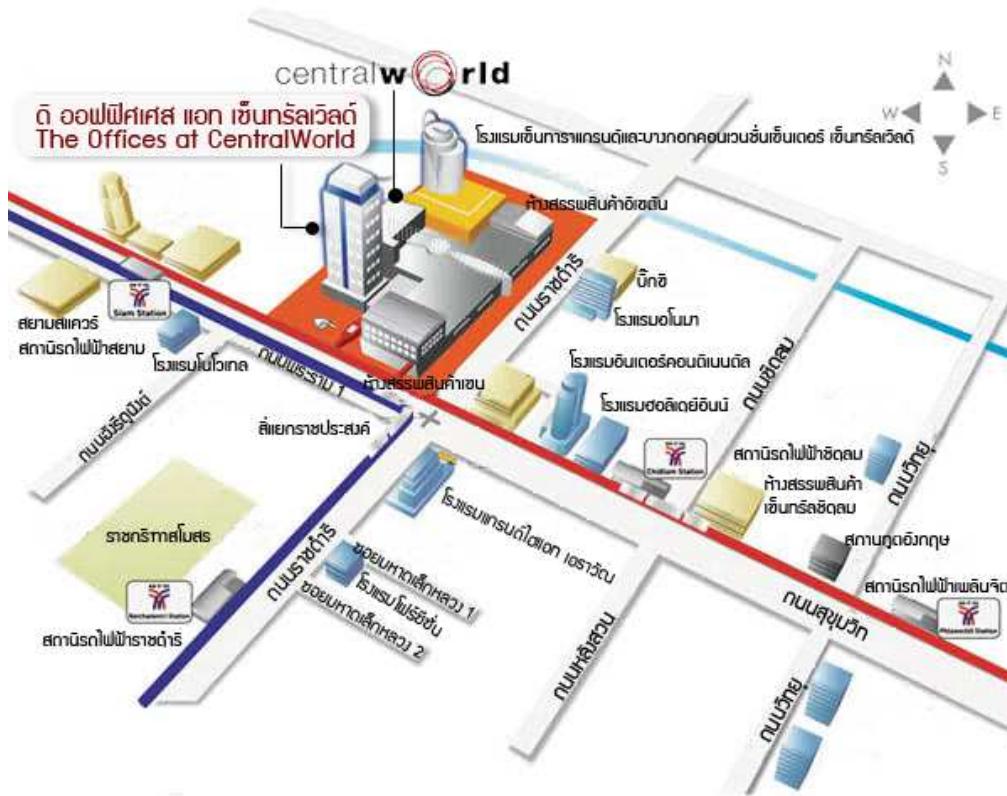
5.1 โครงสร้างการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์	
- ที่ดิน	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- อาคาร	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด
ระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วง	
- ที่ดิน	ประมาณ 20 ปี(สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ.2575)
- อาคาร	ประมาณ 20 ปี(สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ.2575)
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและ	ประมาณ 20 ปี(สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ.2575)

อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	
มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน(การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2)	ไม่เกิน 4,764,381,700 บาท ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวได้รวมถึง (i) ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง อาคารเสตมบี ภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 26 ล้านบาท และ (ii) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดตั้งและออกเสนอขายหน่วยลงทุนที่ CPN เป็นผู้รับผิดชอบ

5.2 สถานที่ตั้ง

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสตแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330



ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

5.3 รายละเอียดของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสตแอทเซ็นทรัลเวิลด์ในส่วนของกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสตแอทเซ็นทรัลเวิลด์ TBF4 จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานที่ TBF4 ทำกับ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ และกองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าช่วงกับ TBF4 โดยหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้ง



CPN ให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม ต่อไป

ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ในครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวบางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1

ซึ่งมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- 1.1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ จำนวนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 4 ตารางวา
- 1.2) อาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ บางส่วน ยกเว้นพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1-B3 พื้นที่บางส่วนของชั้น G ชั้น 3 และชั้น 6 พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 113,328 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 74,605 ตารางเมตร
- 1.3) งานระบบของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งทรัพย์สินในส่วนนี้ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน โดยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ มีลิฟท์โดยสารจำนวน 24 ชุด ลิฟท์สำหรับขนส่งสินค้าจำนวน 2 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 7 ตัว
- 1.4) สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,218 คัน

2) การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2

หลังจากที่กองทุนรวมดำเนินการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่เหลือ (“การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2”) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นี้ เป็นพื้นที่ที่ CPN อยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับผู้เช่า โดยในเบื้องต้นคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จและมีความพร้อมที่จะให้กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะดำเนินการโดยใช้เงินกู้ยืมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของชั้น 6 (ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1) พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และ 44 ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 8,662 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,961 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 53 คัน



ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPN ซึ่งจะดำเนินการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ครบภายในกำหนดเวลาที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น CPN จะเป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ CPN จัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ไม่ครบ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากการเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ตามกำหนดเวลา ซึ่ง CPN จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้ แต่ทั้งนี้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ที่ CPN จะเช่าดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนซึ่งอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยโดยประมาณของพื้นที่ให้เช่าที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และภายใต้สภาวะตลาดที่คล้ายคลึงกันอย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายอื่นจะมีการกำหนดโดยกลไกของตลาดโดยคำนึงถึงพื้นที่เช่าและระยะเวลาการเช่าเป็นสำคัญ

ในการเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นี้ กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้งจำนวน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวมและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะดำเนินการโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะประสานงานกับผู้ให้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสามารถดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากภาระผูกพันหรือการรอนสิทธิใดๆ เว้นแต่ การเช่าทรัพย์สิน โดยผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุนและทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ได้ รวมถึงเป็นไปตามข้อมูลของการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการลงทุน

รายละเอียดของเงื่อนไขของเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติเบื้องต้น

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทุนรวม)
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 370 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-2%
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ไม่เกิน 12 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรก
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 3 เดือน
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี

หมายเหตุ: ทั้งนี้บริษัทจัดการของสองวณิชชิตีในการไม่ขอมติจากผู้ถือหุ้นของกองทุนในกรณีที่เงื่อนไขของเงินกู้ที่แท้จริงมีการเปลี่ยนแปลงจากเงื่อนไขข้างต้นในทางที่ดีขึ้นสำหรับผู้ถือหุ้นของกองทุนตัวอย่างเช่นได้อัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มีความจำเป็นที่จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนรวมต้องชำระในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ หน่วยลงทุน และ ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ)

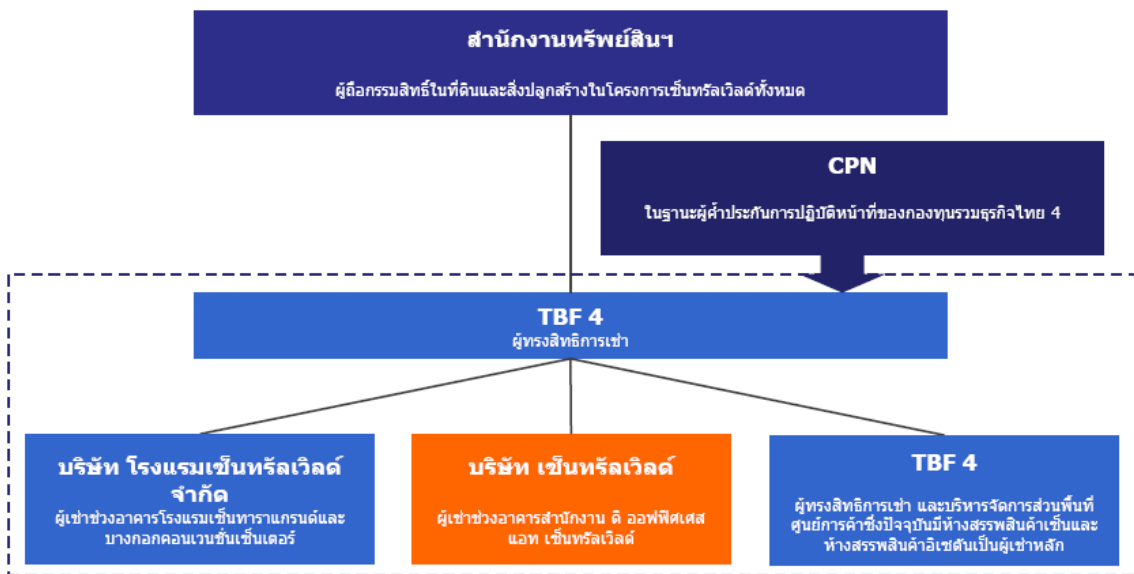
5.4 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

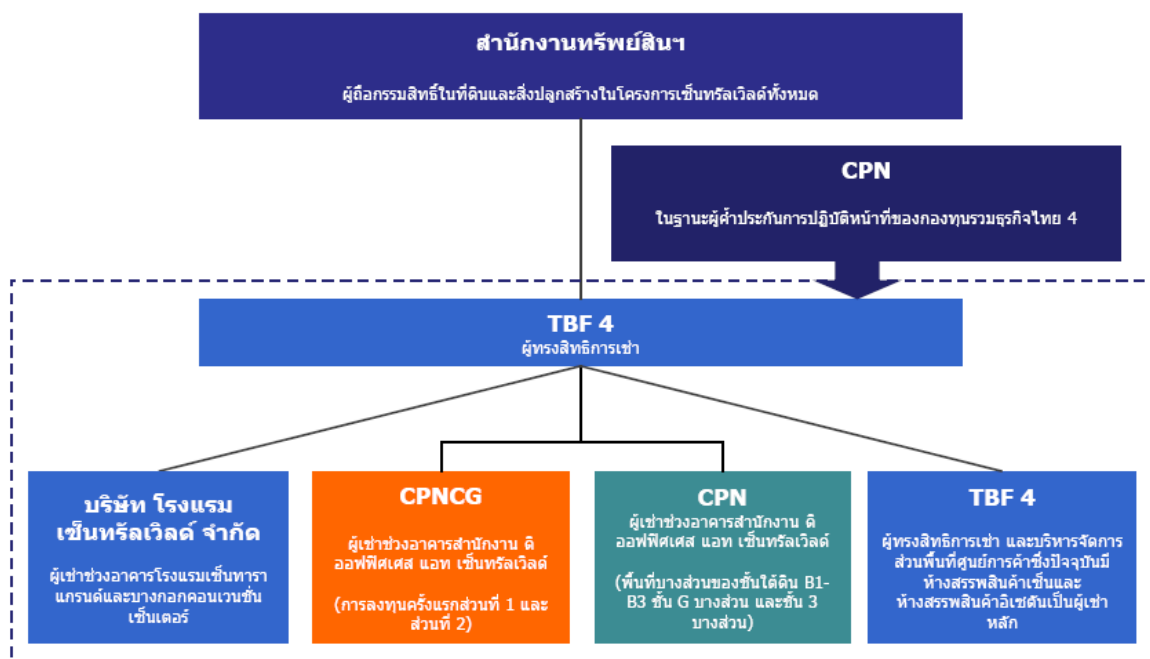
ในปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด โดยมี TBF4 เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ และได้นำโครงการอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าอยู่ในขณะหรือก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน ทั้งนี้ สัญญาเช่าระหว่าง TBF4 และสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารภายในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ทั้งหมดภายในสัญญาเดียว โดย TBF4 ได้แบ่งการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าหลักเป็นสามส่วนแก่ผู้ดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาอาคารในแต่ละส่วน ซึ่งประกอบด้วยส่วนอาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารโรงแรม โดยมี CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของ TBF4 โดยตรงแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ และเมื่ออาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดก่อสร้างแล้วเสร็จ กรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวจะตกเป็นของสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น สัญญาเช่าในปัจจุบัน ระหว่าง TBF4 และสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงมีผลเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยผลของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับดังกล่าว (“สัญญาเช่าหลัก”) ในปัจจุบันมีสถานะเป็นสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โครงสร้างการถือครองก่อนการลงทุน



โครงสร้างการถือครองหลังการลงทุน



เนื่องจาก ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF 4 ได้กำหนดให้ CPN เป็นผู้รับประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF4 และได้กำหนดให้ความดำรงอยู่ของ CPN เกี่ยวเนื่องกับเหตุของการเลิกสัญญา ดังนั้น ความมั่นคงทางการเงินของ CPN จึงส่งผลโดยตรงต่อการคงอยู่ของสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ระหว่างกองทุนรวม และ TBF4 ในการนี้ กองทุนรวมและ CPN จึงได้จัดให้มี

มาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีมาตรการเตือน (Warning Signal) และ มาตรการบังคับ (Force Signal) ดังรายละเอียดในส่วนสรุปร่างสัญญาตกลงทำสัญญาตกลงกระทำการ และ ตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ ความเสี่ยงในการลงทุนในกองทุนรวม

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินโฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ตารางเมตร)
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศส แอทเซ็นทรัล เวิลด์	อาคารสำนักงาน	3008	2-1-4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	พ.ศ. 2547	80,566

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือนของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2550	ปี พ.ศ. 2551	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	96.4	95.5	94.9	92.7	92.6	94.4
รายได้	551	588	600	530	605	153
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189	157	185	184	199	41
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	363	431	415	346	406	112

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ:

1. ผลการดำเนินงานที่แสดงในตารางข้างต้น เป็นอัตราการเช่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งได้รับจากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร หรือประมาณ 84,086 ตารางเมตร(ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ที่ 80,566 ตารางเมตร)
2. สาเหตุหลักที่รายได้สำหรับปี 2553 ลดลงประมาณร้อยละ 11.7 จากปีก่อนหน้านั้น มีมาจากการที่ปีดังกล่าวมีการชุมนุมทางการเมืองในบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ทำให้ผู้เช่าเดินทางเข้ามาใช้บริการอาคารสำนักงานไม่สะดวกเป็นระยะเวลาหนึ่ง จึงมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการในสัดส่วนที่มากกว่าปีอื่นๆ เพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า และใช้บริการอาคารสำนักงานต่อไป
3. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจะเปลี่ยนแปลงไปจากที่แสดงข้างต้น โดยจะกำหนดให้ผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้รับรายได้และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการระบบปรับอากาศ และค่าบริการรักษาความสะอาด เป็นต้น
4. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
5. การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะทำให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเนื่องจากมีการใช้เงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 5.3(2)

ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่รวม พื้นที่ให้เช่า และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์
จำนวนพื้นที่รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ตารางเมตร)	121,989
จำนวนพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 (ตารางเมตร)	80,566
อัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท) สำหรับรอบ 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555	588

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สิน	อัตราการเช่าพื้นที่ ณวันที่ 31 ธันวาคม			อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2554	
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เศสแอทเซ็นทรัลเวสต์	94.7	92.5	93.0	95.4

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวสต์ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน โดยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวสต์ มีลิฟท์โดยสารจำนวน 24 ชุด ลิฟท์สำหรับขนส่งสินค้าจำนวน 2 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 7 ตัว

การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวสต์ ดำเนินการและบริหารจัดการโดยบริษัท เซ็นทรัลเวสต์ โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นครั้งแรก กองทุนรวมจะแต่งตั้ง CPN ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2555 ผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก พิจารณาจากพื้นที่ให้เช่า เป็นดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)
1	บริษัท เนสท์เล่(ไทย) จำกัด	16	2557
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	9	2556
3	บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	6	2556, 2557
4	บริษัท หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6	2556, 2558
5	บริษัท ดับบลิวพีพี (ประเทศไทย) จำกัด (สาขาที่ 1 โอ๊กวิลล์แอนด์เมเธอร์)	6	2556
6	บริษัท อโกดา เซอร์วิสเชส จำกัด	5	2556, 2558
7	บริษัท หลักทรัพย์ ฟินันเซียไชรัส จำกัด (มหาชน)	4	2556, 2557
8	บริษัท เซอร์ฟคอป จำกัด	3	2556
9	บริษัท เอ็มเอสดี (ประเทศไทย) จำกัด	3	2558
10	บริษัท ฟิลลิปมอริส(ไทยแลนด์) ลิมิเต็ด	3	2556
	รวม	61	

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: สัญญาที่ทำกับผู้เช่าช่วงรายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555

ปี พ.ศ.	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2555	6,566	8.15
2556	33,705	41.84
2557	34,122	42.35
2558	3,018	3.75
ว่าง	3,155	3.92

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภท ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่าที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของยอดรวมพื้นที่ให้เช่าของ อาคารสำนักงานในส่วนที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อุตสาหกรรมการผลิต	13,129	16.30
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	12,757	15.83
ผู้จัดจำหน่าย/ตัวแทนจำหน่าย	11,416	14.17
บริการ	10,838	13.45
บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	7,261	9.01
บริษัท เอเจซี โฆษณา	4,498	5.58
ที่ปรึกษา	4,152	5.15
คอมพิวเตอร์บริการและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง	3,014	3.74
ผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภค	2,362	2.93
เวชภัณฑ์และเภสัชภัณฑ์	2,250	2.79
ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	815	1.01
หน่วยงานรัฐบาล	771	0.96
ออกแบบตกแต่ง	476	0.59
อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์	132	0.16
อื่นๆ	3,033	3.76
ว่าง	3,663	4.55
รวม	80,566	100.00

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

5.5 สรุปข้อมูลการประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทุน รวมเข้า ลงทุนไม่ เกิน* (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วิธีการ ประเมิน	วันที่ประเมิน
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอทเซ็นทรัล เวิลด์ส่วนที่ 1 (รายละเอียด ตามข้อ 5.3 (1))	4,394.4	3,853.8	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 กรกฎาคม 2555
		4,157.0	บริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 กรกฎาคม 2555
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอทเซ็นทรัล เวิลด์ส่วนที่ 2 (รายละเอียด ตามข้อ 5.3 (2))	370.0	338.1	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 กรกฎาคม 2555
		365.0	บริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 กรกฎาคม 2555

*รวมถึง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง อาคารแสดตมป์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 22 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท สำหรับส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ตามลำดับ

ที่มา:บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด

หมายเหตุ:

1. การเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะทำให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเนื่องจากมีการใช้เงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 5.3(2)
2. มูลค่าประเมินรวมของการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด เท่ากับ 4,191.9 ล้านบาท และบริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด เท่ากับ 4,522 ล้านบาท



ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่ สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือ เหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาดใหญ่ที่มีความเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นจากอาคารสำนักงานเกรดเอทั่วไป โดยมีทำเลตั้งอยู่ในใจกลาง กรุงเทพมหานคร ทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางเข้ามาได้อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้าน เชื่อมต่อกับถนนที่สำคัญหลายสาย ภายในอาคารสำนักงานก็มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงามและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยพร้อมทั้งประโยชน์ใช้สอยสูง นอกจากนี้ อาคาร สำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ยังเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาค อาเซียน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม ดังนั้น จึงส่งผลให้ ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 รวมกันมี มูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 4,764.4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาต่ำสุดของรายงานการประเมินค่าร้อยละสิบสี่ (14%) บริษัท จัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ตลอดระยะเวลาการลงทุนประมาณ 20 ปีที่กองทุนรวมจะได้รับการลงทุนที่ ราคาดังกล่าวอยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 9.4 (9.4%) ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ ประมาณการโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิเนนฟีลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด) ซึ่ง ถึงแม้ว่าจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่า IRR ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่า เท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ที่ใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิที่ร้อยละ 11 ซึ่งเทียบเท่ากับ IRR ที่ร้อยละ 11 เช่นกัน) กองทุนรวมนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุน เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อใน ระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางข้างล่าง

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2555

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.47%	3.63%	3.80%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.34%	4.64%	4.96%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.33%	5.75%	6.15%

ที่มา:สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในราคาที่สูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ กล่าวคือ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกินกว่าอัตราตามที่กำหนดในมาตรการแก้ไข (Force Signal) และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งราคาซื้อคืนดังกล่าวนั้นกำหนดให้เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (ถ้ามี) ตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อความเสี่ยงในการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว โอกาสที่ราคาซื้อคืนจะต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของกองทุนรวมจึงอาจมีได้นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าการลงทุนที่สูงกว่าราคาประเมิน ดังนั้น จึงอาจเป็นไปได้มากขึ้นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินในรอบปีบัญชีต่อไป และทำให้บริษัทจัดการอาจต้องดำเนินการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะลดลงด้วย

5.6 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์และการลงทุนที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ที่ CPN และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองและ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ TBF4 ได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าหลักออกไปได้ เมื่อสัญญาเช่าหลักครบกำหนดและ TBF4 สามารถตกลงในเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาหลักและได้รับความยินยอมจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้เช่าช่วงต่อได้ TBF4 ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบภายใน 12 (สิบสอง) เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานจะสิ้นสุดลง โดย TBF4 ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณารับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน และ CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN มีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานดังกล่าว ในการนี้ กองทุนรวมจะบอกกล่าวความประสงค์ในการรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอาคารสำนักงาน รวมทั้งมูลค่าและเงื่อนไขเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องเป็นลายลักษณ์อักษรไปยัง TBF4 ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวม



ได้รับการแจ้งจาก TBF4 หลังจากนั้น กองทุนรวมจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่ออนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อาคารสำนักงาน ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมบอกกล่าวแสดงความประสงค์ตามที่กำหนดข้างต้น หากกองทุนรวมได้รับมติอนุมัติการโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อาคารสำนักงานดังกล่าวจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะใช้เวลาพยายามในดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อาคารสำนักงานแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 250 (สองร้อยห้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว

2. สิทธิในการซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองสำหรับโครงการต่างๆ ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ และอาคารสำนักงานแห่งอื่น (ทั้งนี้จะไม่รวมถึงอาคารโรงแรมและอาคารห้างสรรพสินค้า ZEN ที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์)

ตลอดระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะได้รับสิทธิปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) จาก CPN ในการซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วงสำหรับอาคารใดๆ ในโครงการ เซ็นทรัลเวิลด์ (ยกเว้นอาคารโรงแรมและอาคารห้างสรรพสินค้า ZEN) และอาคารสำนักงานใดๆ ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้อีกขึ้นในอนาคต ซึ่งมี CPN และ/หรือบุคคลใดๆ ที่ CPN มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน

อย่างไรก็ดี CPN สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวม ในกรณีที่ CPN พ้นจากการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ทั้งนี้ รวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และกลยุทธ์หรือนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

6.1 วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน รวมทั้งสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภค ในฐานะผู้ให้

เช่าช่วงและผู้ให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องวางเงินมัดจำ และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เป็นต้น โดยการทำสัญญาดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว

6.2 กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมและบริษัทจัดการจะติดตามผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนได้รับผลกำไร ในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ กองทุนรวมจะวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนั้น กองทุนรวมจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ในขณะเดียวกัน บริษัทจัดการจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ได้รับผลตอบแทน

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมจะรวมถึงการประเมินและการใช้กลยุทธ์การกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน พร้อมทั้งควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ



การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และการกำหนดราคาให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
- การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

7. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

7.1 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมที่สะดวก

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี รวมถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพ โดยได้รับการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์โดยสาร และลิฟท์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ ยังมีช่างซ่อมบำรุงเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันทั่วทั้งที่ เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด เพื่อคอยดูแลความเรียบร้อยของทรัพย์สิน และยังมีทีมงานที่คอยตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย อย่างสม่ำเสมอ และตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกถือได้ว่าเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รถไฟฟ้าของบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง และอยู่ริมถนนพระรามที่ 1 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

7.2 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับการบริหารจัดการโดย CPN ซึ่งมีประสบการณ์และชื่อเสียงในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property)

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ อาคารสำนักงานดังกล่าวได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดยบริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม CPN ทั้งนี้

หลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยที่ CPN เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ชั้นนำของประเทศไทยที่มีประสบการณ์และชื่อเสียง ในด้านการพัฒนา บริหารและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และหลายๆ จังหวัด ในประเทศไทย โดยมีการดำเนินงานที่มีความต่อเนื่องมานานกว่า 30 ปี

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก CPN จะดูแลในด้านการให้บริการและให้ความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการในอาคารสำนักงาน การบำรุงรักษาอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก การจัดหาผู้เช่าที่มีความเหมาะสม การจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทุนรวม และระบบการบริหารจัดการทางการเงินและการบริหารทรัพยากรบุคคล ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับผลประโยชน์อันเกิดจากประสบการณ์และชื่อเสียงในการดำเนินธุรกิจของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้ การที่กลุ่มบริษัท CPN ได้บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2547 ทำให้ CPN มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี รวมถึงมีความสัมพันธ์ที่ดีกับและได้รับการยอมรับและความเชื่อถือจากผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน

7.3 มีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซินทรัลเวสต์ มีอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 90 ในปี พ.ศ. 2553, พ.ศ. 2554 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 โดยในปี พ.ศ. 2553, พ.ศ. 2554 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซินทรัลเวสต์ มีรายได้รวมเป็นจำนวนเงิน 530, 605 และ 153 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันอยู่ที่ 346, 406 และ 112 ล้านบาท ตามลำดับ

7.4 มีผู้เช่าที่มีความหลากหลายและมีความมั่นคง

เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจ ประกอบด้วยบริษัทไทยที่มีชื่อเสียง บริษัทข้ามชาติ และสถาบันการเงิน เช่น บมจ.หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เนสท์เล่ (ไทย) จำกัด และบริษัท ฟิลลิปมอริส (ไทยแลนด์) ลิมิเต็ด ฯลฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่มีฐานะการเงินที่มั่นคงและมีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเหล่านี้ได้มีการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลดีต่อผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมเองด้วย



7.5 แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต

จากการวิเคราะห์ของ บริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด กรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเพิ่มขึ้นอย่างค่อนข้างจำกัดในระหว่างปี พ.ศ.2555-2557 (รวมทั้งสิ้นประมาณ 265,200 ตารางเมตร โดยจะมาจากโครงการอาคารสำนักงานที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครจำนวน 8 โครงการ) ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายธุรกิจของบริษัทต่างๆ ซึ่งส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ ในเขตใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร

7.6 การประสานผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

ในเบื้องต้น CPN ซึ่งจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความประสงค์ที่จะลงทุนในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม โดยจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อย และผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นๆ นอกจากนี้ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมที่มีโครงสร้างสัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

7.7 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้า โรงแรมและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกราชประสงค์ ถนนราชดำริ ติดกับถนนพระราม 1 โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ที่ใหญ่และมีชื่อเสียงที่สุดในประเทศไทยโครงการหนึ่ง ประกอบด้วยทรัพย์สินที่สำคัญ 3 ส่วนใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ และโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์เซ็นทรัลเวิลด์ การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ทั้งที่เป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมระดับ 5 ดาว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและทันสมัย และมีการคมนาคมขนส่งที่รวดเร็วและสะดวกสบาย มีส่วนที่ช่วยดึงดูดให้มีผู้สนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวสต์เกต จะทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับผลดีจากการประสานประโยชน์ร่วมกันกับส่วนอื่นของโครงการเซ็นทรัลเวสต์เกต เช่น การบริหารที่จืดจาง การกำหนดและประยุกต์ใช้แผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ร่วมกัน

8. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่ง TBF4 และ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลเวสต์เกต และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม CPN ได้เอาประกันภัยไว้ ประกอบด้วย การประกันภัยดังต่อไปนี้

- (ก) **การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risk Insurance)** โดยบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 3,977,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 โดยมีบริษัท เซ็นทรัลเวสต์เกต ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงและผู้เอาประกันภัยรายอื่นๆ ภายใต้กรมธรรม์เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินฯ และ/หรือ TBF4 และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลเวสต์เกต และ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด และ/หรือบริษัทในกลุ่ม CPN โดยมีผู้รับผลประโยชน์คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย
- (ข) **การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)** โดยบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักในวงเงินคุ้มครองจำนวน 50,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 โดยมีบริษัท เซ็นทรัลเวสต์เกต ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ บริษัทเซ็นทรัลเวสต์เกต และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม CPN
- (ค) **การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)** โดยบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักในวงเงินคุ้มครองธุรกิจหยุดชะงักจำนวน 1,527,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินฯ และ/หรือ TBF4 และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลเวสต์เกต และ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด และ/หรือบริษัทในกลุ่ม CPN โดยมีผู้รับผลประโยชน์คือสำนักงานทรัพย์สินฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย และ
- (ง) **การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance)** โดยบริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักในวงเงินจำกัดความรับผิดรวมทุกสาขาภายใต้กรมธรรม์ไม่เกิน 5,000,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัยระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งมีผู้เอาประกันได้แก่ CPN และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม CPN

ในปัจจุบัน กรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักงานทรัพย์สินฯ จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยจากบริษัทประกันภัยตกลงที่จะนำค่าสินไหมทดแทน



ดังกล่าวมามอบให้แก่ TBF4 เพื่อเป็นการช่วยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาหลัก ส่วนบริษัท เช่น ทรัสต์เวลด์จะได้รับเงินค่าชดเชยจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักระหว่างที่มีการซ่อมแซมหรือการก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่าช่วงรายอื่น และ/หรือ TBF 4 จะเป็นผู้เอาประกันร่วมและร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินตามข้อ (ก) ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ที่เช่าช่วงและ/หรือพื้นที่ให้เช่า โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์จากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินดังกล่าว ร่วมกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักงานทรัพย์สินฯ ก็จะนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยมามอบให้แก่ TBF 4 เป็นการช่วยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาหลัก และ TBF4 ก็จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนมามอบให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานระหว่างกองทุนรวมและ TBF 4

สำหรับกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ (ค) กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่าช่วงรายอื่น และ/หรือ TBF 4 จะร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามอัตราส่วนรายได้ที่ได้รับ ส่วนการชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามข้อ (ข) จะแบ่งตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ที่เช่าช่วงและ/หรือพื้นที่ให้เช่าของแต่ละราย และการชำระเบี้ยประกันภัยตามข้อ (ง) จะชำระโดยแบ่งตามสัดส่วนทุนประกันของกรมธรรม์ความเสี่ยงภัยและกรมธรรม์การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่กำหนดในกรมธรรม์การประกันภัยการก่อสร้างรวมกันใหม่ของแต่ละสาขาซึ่งเป็นสถานที่ที่เอาประกันภัยตามที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว

ทั้งนี้ในปัจจุบันการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในวงเงิน 3,977,000,000 บาทน่าจะเพียงพอ กับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายเนื่องจากมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งประเมินการโดย บริษัท บรูคเรียดเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และ บริษัท ไทยประเมินราคา ดินนัฟลิคส์ จำกัด ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2555 อยู่ที่ 3,870,000,000 บาท และ 3,784,500,000 บาท ตามลำดับ ในขณะที่วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก็น่าจะเพียงพอในการชดเชยความเสียหายระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ซึ่งไม่ควรจะใช้เวลาเกินกว่า 3 ปี

9. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก



สัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 ซึ่งเป็นคู่สัญญากับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงาน ภายใต้สัญญาเช่าหลัก โดยในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับ TBF4 ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักที่จัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 นั้น CPN จะเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลัก ในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 ทั้งนี้ จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก โดยครบถ้วน โดยการค้ำประกันจะผูกพัน CPN อย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ซึ่งก็จะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยเช่นกัน) อยู่หลายเงื่อนไข/สาเหตุ โดยเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (และทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน) เกี่ยวข้องกับ CPN กล่าวคือสัญญาเช่าหลักจะถูกลบเลิก ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ CPN ไม่ว่าจะโดยบุคคลใด หรือ
- CPN ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรือ
- CPN เลิกกิจการหรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ

ทั้งนี้ หาก CPN ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลักประสบปัญหาทางการเงิน จนเข้าข่ายที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก กองทุนรวมในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าช่วง ก็จะมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าช่วงจะถูกยกเลิกไปโดยปริยาย และอาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีนโยบายลดความเสี่ยงจากการเช่าช่วงโดยข้อตกลงที่กำหนดไว้ระหว่างกองทุนรวมและ CPN ซึ่งมีนัยสำคัญดังที่เปิดเผยตามข้อ(ก) (1) (1.1) “ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย” ในหัวข้อความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวมของหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบฉบับนี้



10. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวน และสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับ CPN และหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

11. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือ เสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หลัง จากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร



เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนได้ เช่น การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าอำนาจของคณะกรรมการลงทุนหรือผู้จัดการกองทุนที่สามารถกระทำ ได้ และกองทุนรวมต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการ เช่าดังกล่าว

12. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของ ความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่ง อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคา ที่ได้เสนอขาย

13. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง แตกต่างกันอย่างใด

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะตั้งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวม ประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆอย่างใดก็ตาม การลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าช่วงที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจ จะช่วยลดความเสี่ยงได้ ในระดับหนึ่ง

14. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแล ผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร



การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่บุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าวจาก TBF4 ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องที่มี CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมทั้งนี้ มูลค่าลงทุนรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนของ ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 นั้นอยู่ที่ 4,764,381,700 บาท ซึ่งสูงกว่าร้อยละสิบของมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากการประเมิน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอขนาดใหญ่ที่มีความเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นจากอาคารสำนักงานเกรดเอทั่วไป โดยมีทำเลตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานครทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางเข้ามาได้อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งมีทางเข้าออกหลายด้านเชื่อมต่อกับถนนที่สำคัญหลายสาย ภายในอาคารสำนักงานก็มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีการออกแบบอย่างสวยงามและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยพร้อมทั้งประโยชน์ใช้สอยสูง นอกจากนี้ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ยังเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม ดังนั้น จึงส่งผลให้ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในส่วนของ ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 รวมกันมีมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 4,764.4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาต่ำสุดของรายงานการประเมินค่าร้อยละสิบสี่ (14%) บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ตลอดระยะเวลาการลงทุนประมาณ 20 ปีที่กองทุนรวมจะได้รับการลงทุนที่ราคาดังกล่าวอยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 9.4 (9.4%) ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนฟีลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด) ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่า IRR ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่าเท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ที่ใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิที่ร้อยละ 11 ซึ่งเทียบเท่ากับ IRR ที่ร้อยละ 11 เช่นกัน) กองทุนรวมนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางข้างล่าง

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2555

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.47%	3.63%	3.80%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.34%	4.64%	4.96%

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.33%	5.75%	6.15%

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

2. กองทุนรวมจะลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์อำนวยความสะดวก รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ จาก บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CPN ถือหุ้นอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม
3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยทางกองทุนรวมมีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย และดูแลสภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งจะเป็นผลดีกับผู้ถือหุ้นรายลงทุน
4. ปัจจุบัน CPN และบริษัทในเครือเป็นผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ประมาณร้อยละ 16 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ CPN และบริษัทในเครือเช่าพื้นที่นั้นอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสกสแอทเซ็นทรัลเวิลด์
5. ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 (ดังมีรายละเอียดในส่วนที่ 5.3(2)) กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุน โดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 90 ของบริษัทจัดการ อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่เอื้อให้ประโยชน์แก่กองทุนรวม เช่น เป็นการกู้ยืมที่ไม่ต้องมีหลักประกัน (Clean Loan) ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ย ข้อกำหนด และเงื่อนไขภายใต้สัญญาจะมีการกำหนดเป็นการเฉพาะเจาะจงโดยเป็นไปตามลักษณะเฉพาะตัวของกองทุนรวม ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) รับทราบและมีความเข้าใจในเงื่อนไขดังกล่าวเป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนการกู้ยืมเงินดังกล่าว

15. กองทุนรวมนี้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตามและต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์



- (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวม หรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดผลประโยชน์ของ กองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำประกันถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องค้ำประกันถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการจะดำเนินการจัดให้มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งรายละเอียดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบฉบับนี้ฉบับนี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุน



ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องของวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และ
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการ
เสนอขายหน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 3 กันยายน 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 3 กันยายน 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่ายและร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว



ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555

2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.3 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.3 บาทต่อหน่วย

2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและ



จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ

- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้อจองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้อจองซื้อประเภทกองทุน และผู้อจองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้อจองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้อจองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้อจองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้อจองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 “วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน” โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้อจองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (2) ผู้อจองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.3



บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบลงหนึ่งกับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ใน
ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด
กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้
สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิ
ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วย
ลงทุนผ่านผู้รับประกันการจดจำหน่วยลงทุน หรือผู้ร่วมรับประกันการจัดการการจดจำหน่วย
ลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือ
เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่ม
บุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน
ให้แก่ผู้รับประกันการจดจำหน่วยลงทุน หรือผู้ร่วมรับประกันการจดจำหน่วยลงทุนเพื่อ
เป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า
ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ
บุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.3 บาทต่อหน่วยตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้
รับประกันการจดจำหน่วยลงทุนและผู้ร่วมรับประกันการจดจำหน่วยลงทุนจะได้มี
กำหนดการต่อไปหากผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิ
การเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคล
ดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียง
รายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้
สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อ
หน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการ
ดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใด
วิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิใน
หน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุ
ในข้อ 8



(2) ฝ่ายหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในขนาดต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในขนาดของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวัน ตามที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือ แคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีเงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.00 น. ของวันที่ 10 กันยายน 2555)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

(2) หลังจากบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน



- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คเดรพด์หรือเช็คเซอร์เชคซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามบริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็คเดรพด์หรือเช็คเซอร์เชคดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

- (5) บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบดีการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบดี

4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างดาวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือ ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี



- (7) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตนเอง และจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน (ถ้ามี) เป็นของผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดใด
- 5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 7.1 (3) (ข) และ (ค)
 - (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
 - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
 - (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7
 - (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7
 - (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 5.3 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ



- 5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

บริษัทจัดการจะส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตนเองและจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณีส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกหรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 5.3 และข้อ 5.4 ทั้งนี้หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณีจะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อ

6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการจนครบถ้วน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้และรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมและร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้และรับประกันการ



จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ร่วมร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการ
ขายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้
เป็นกรณีๆไปโดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆเพิ่มเติมตามที่
เห็นสมควร

6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาทะเบียนบ้าน /ใบต่าง
ตัว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น
ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก
ออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับ
ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชี
ร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้
สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้
กระดาษ reused)

6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสาร
จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคล
ธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปัดอากรแสดงปี 10 บาท พร้อมสำเนาบัตร
ประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ

- (5) เฉพาะกรณีที่คุณถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และที่บัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

- (ก) ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ)ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่คุณถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว



(Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้
จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

(7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง
ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้
กระดาษ reused)

6.4 **กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศ
ไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์**

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้น
ตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าว
ต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ
ผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตาม
จำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบ
อำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงิน
ฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้
กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็น
บัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1)-(5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้
สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ
reused) โดยเอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และ
รับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่ายและ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

7. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นนอกจากนั้นในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อ และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

7.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษหรือเจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้



- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนและ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย
- ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้**ผู้จองซื้อพิเศษ**หมายความว่าบุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหมายความว่าผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ค) กองทุนประกันสังคม



- (ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุน** หมายถึงเฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้นหากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปบริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลายในกรณีที่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนบริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติตามไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 7.2(1) โดยอนุโลมบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 7.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อ



คงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกันทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ



(ข) ดังกล่าวข้างต้นโดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้นโดยบริษัทจัดการและ /หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในคำขอเปิดบัญชีและ/หรือใบจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม แก้ไขรูปแบบ ระยะเวลาและ/หรือเนื้อหา ของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

7.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกรายรวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย



นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน

(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

8.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
 2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)
 3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน
 4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
- 8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อที่มียกอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมและไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

9. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดตามมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ได้ โดยบริษัทจัดการจะประกาศในหนังสือพิมพ์ทุกวันทำการแรกของเดือน หรือติดตามได้จาก Website ของบริษัทจัดการ: www.scbam.com

10. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร.0-2949-1500หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทร.0-2263-6000

11. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการจะยื่นคำขอจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชบุรีบูรณะ แขวงราชบุรีบูรณะ เขตราชบุรีบูรณะ
กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์ : 0-2470-3201
โทรสาร : 0-2470-1996-7

13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 20 เลขที่ 2005-6 อาคารเดอะมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ เลขที่ 62 ถนนหลังสวน
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2652-6300
โทรสาร : 0-2652-6399

ชื่อ : บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด
ที่อยู่ : 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2641-2128
โทรสาร : 0-2641-2134

14. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอสแอนด์ซีเอ็นทรีลเวิลด์

ชื่อ : บริษัท ซีเอ็นทรีลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 999/9 อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเอสแอนด์ซีเอ็นทรีลเวิลด์ ชั้น 31



ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2667-5555

โทรสาร : 0-2264-5593

15. ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20-21, 24

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2658-6300

โทรสาร : 0-2658-6862

ผู้ร่วมรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร 10900

2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ

3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่ เลขที่

9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

เพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการกรจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

16. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : **ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)**
 สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
 ที่มบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
 แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8

โทรสาร : 0-2256-2405-6

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : **นายวิเชียร ธรรมตระกูล (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3183)**
นายวินิจ ศิลามงคล(เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3378)
นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4068)

ที่อยู่ : **บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด**
 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2677-2000

โทรสาร : 0-2677-2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของ กองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ



ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้



เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากสัญญา

1.1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 ซึ่งเป็นคู่สัญญากับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงาน ภายใต้สัญญาเช่าหลัก โดยในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับ TBF4 ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักที่จัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 นั้น CPN จะเป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลัก ในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 ทั้งนี้ จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก โดยครบถ้วน โดยการรับประกันจะผูกพัน CPN อย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ซึ่งก็จะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยเช่นกัน) อยู่หลายเงื่อนไข/สาเหตุ โดยเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (และทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน) เกี่ยวข้องกับ CPN กล่าวคือสัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ในกรณีที่เหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ CPN ไม่ว่าจะโดยบุคคลใดหรือ
- CPN ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรือ
- CPN เลิกกิจการหรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ

ทั้งนี้ หาก CPN ในฐานะผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลักประสบปัญหาทางการเงิน จนเข้าข่ายที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก กองทุนรวมในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าช่วง ก็จะมีความเสี่ยงจากการ



ที่สัญญาเช่าช่วงจะถูกยกเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน และเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดให้มีมาตรการอยู่ 2 ประเภท เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

มาตรการป้องกัน (Warning Signal)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ CPN มีหน้าที่ที่จะต้องชี้แจงต่อกองทุนรวมถึงสาเหตุของเหตุการณ์ดังกล่าว และกำหนดให้มีมาตรการดำเนินการเพื่อแก้ไข รวมถึงมีหน้าที่ต้องรายงานถึงผลการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อดังกล่าวจนกระทั่งสามารถแก้ไขได้ล่วงหน้า:

1. CPN ถูกลดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือลงเป็น BBB+(ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2555 CPN ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) เท่ากับ A+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด)
2. มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Capitalization) ของ CPN ลดลงจนต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2555 จากข้อมูลบน <http://www.sse.set> มูลค่าหุ้นตามราคาตลาดของ CPN เท่ากับ 100,225.54 ล้านบาท)

มาตรการแก้ไข (Force Signal)

เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ CPN ในฐานะผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนในการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ CPN หรือบุคคลที่ CPN มอบหมายในราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกิน 1.75:1 โดยที่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง ยอดรวมของหนี้สินเฉพาะในส่วนของเงินกู้และหุ้นกู้ที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ (Audited) แล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏ ในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว (Audited) แล้ว อันได้แก่ จำนวนรวมของทุนที่ชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ กำไรสะสมของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และเงินสำรองต่างๆของ CPN และบริษัทย่อย เป็นต้น ทั้งนี้ มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่นำมา



คำวินิจฉัยจะไม่รวมรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
(Investment Properties)

เงื่อนไขของตัวชี้วัดของ Force Signal จะถูกกำหนดในระดับดังกล่าวเป็นระยะเวลา 5 ปี นับ
แต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และหลังจาก
ครบ 5 ปี แล้วระดับของตัวชี้วัดแต่ละตัวจะถูกทบทวนและทำการปรับเปลี่ยนให้อยู่ในระดับ
ที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5
ปีของ CPN ในกรณีที่ตัวชี้วัดดังกล่าวไม่ได้มีการใช้ในเงินกู้ระยะยาวที่มีในขณะนั้น อาจใช้
ตัวชี้วัดและระดับตัวชี้วัดเดิม หรืออาจปรับเปลี่ยนเป็นตัวชี้วัดที่เทียบเคียงกันที่มีการกำหนด
ในเงื่อนไขเงินกู้ใหม่ก็ได้ โดยให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุน (Investment
Committee) หนึ่งในกรณีที่มีการปรับปรุงมาตรฐานการบันทึกบัญชีให้เป็นไปตามประกาศ
และบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย อันมีผลกระทบต่อการค้าการลงทุน
ตัวชี้วัดของ Force Signal บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจพิจารณาปรับปรุงให้เหมาะสมโดย
ให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้
อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปีของ CPN ที่มีในขณะนั้น

เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Force Signal แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการ
จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อให้พิจารณาขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วย
ลงทุนของกองทุนรวมในการให้ CPN รับซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือ
จะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป ทั้งนี้ ใน
การประชุมดังกล่าว บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วย
ลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุม
ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน
หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน
ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการนับมติ บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของ CPN และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่ง
เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม บริษัท
จัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการให้กองทุนรวมใช้สิทธิให้ CPN ซื้อคืนทรัพย์สิน

ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือจะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะกำหนดให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (ถ้ามี) โดยที่การเสื่อมค่าของทรัพย์สินจะคำนวณจาก ส่วนต่างของมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นหักด้วยมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยตามที่มีผู้ประเมินราคา 2 ราย ที่แต่ละฝ่ายเสนอฝ่ายละ 1 รายกำหนด ซึ่งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ประเมิน ราคาที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดย CPN ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม และไม่คิดค่าธรรมเนียมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและ CPN จำเป็นต้องหาแหล่งเงินกู้ยืมเพิ่มเติมซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินโดยใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวจะต้องนำมาชำระค่าซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ทั้งนี้การใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นหลักประกันดังกล่าวนั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบของเจ้าของทรัพย์สินก่อน

ทั้งนี้ทางบริษัทจัดการได้ทำการวิเคราะห์งบการเงินรวมย้อนหลังของ CPN ที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว (Audited Consolidated Financial Statements) และมีความเห็นว่าทาง CPN จะยังมีความสามารถในการระดมทุนเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกถึงแม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มสูงขึ้นจนเกินระดับ 1.75:1 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของ CPN ที่นำมาใช้เป็นฐานในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเป็นมูลค่าที่บันทึกทางบัญชีซึ่งยังไม่ได้สะท้อนมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) ของ CPN ซึ่งที่ผ่านมาราคายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี(ราคาต้นทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม) มากโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์(Freehold) โดย CPN และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่องในระยะยาวตามระดับรายได้และกระแสเงินสดที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้การควบคุมระดับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่กำหนดใน Force Signal (ซึ่งเป็นการกำหนดที่คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของ CPN ที่ไม่ได้รวมการ

ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของCPN แต่อย่างใด) เป็นระดับที่มีความระมัดระวังและจะเป็นระดับที่ควบคุมให้ CPN มีความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) ที่ไม่สูง

ดังนั้น ระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดเป็นตัวชี้วัดสำหรับ Force Signal น่าจะมีความระมัดระวังที่เพียงพอที่ CPN จะยังคงมีความสามารถในการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้

นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่ TBF4 ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าหลักผิวดินชำระหนี้ค่าเช่าหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ ซึ่งอาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกและอาจทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยในที่สุด อย่างไรก็ตาม CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลัก ในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักอย่างครบถ้วน โดยในกรณีดังกล่าว CPN จะเข้ามารับหน้าที่ชำระค่าเช่าแทน TBF4 ทั้งนี้ ตามที่กล่าวได้กล่าวข้างต้น หาก CPN ในฐานะผู้ค้าประกันประสบปัญหาทางการเงิน จนไม่สามารถชำระค่าเช่าแทน TBF4 ได้ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก็จะมีความเสี่ยงจากการที่จะถูกยกเลิกไปโดยปริยายเช่นกัน อย่างไรก็ตาม มาตรการ Warning Signal และ Force Signal ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้นอาจช่วยป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีที่ TBF4 มีปัญหาทางการเงินจนอาจทำให้เกิดการผิวดินชำระหนี้ค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักนั้นอาจเกิดขึ้นได้ยากเนื่องจาก TBF4 เป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีผู้จัดการกองทุนเป็นผู้บริหารจัดการดูแลภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ตรวจสอบการดำเนินการบริหารจัดการกองทุน เพื่อป้องกันมิให้ TBF4 ผิวดินชำระค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อีกทั้งเมื่อพิจารณาจากงบการเงินที่ผ่านมาของ TBF4 จะเห็นได้ว่า TBF4 มีกระแสเงินสดที่มีความมั่นคงอย่างมาก เนื่องจากมีกระแสเงินรับและกระแสเงินจ่ายที่ค่อนข้างแน่นอน โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา TBF4 มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ เฉลี่ยอยู่ในระดับประมาณ 65 ล้านบาทต่อเดือน (หลังหักค่าเช่าที่ดินและอาคารของโครงการรวมซึ่งปัจจุบันเท่ากับ 20 ล้านบาทต่อเดือน) และ TBF4 ยังมีรายได้จากทางอื่นนอกเหนือจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวม เช่น รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายย่อยในส่วนอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ในฐานะที่ TBF4 เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในส่วนอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์จาก



สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อนำออกหาประโยชน์เช่นเดียวกัน ซึ่งรายได้จากค่าเช่าดังกล่าว เป็นรายได้ที่ TBF4 ได้รับอย่างคงที่สม่ำเสมอตลอดอายุของสัญญาเช่าหลัก นอกจากนี้ ในปัจจุบัน TBF4 ได้มีการจัดให้มีการดำรงเงินในบัญชีเงินฝากของกอง (Cash Reserve) ซึ่งมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นผู้ดูแล เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 46 ล้านบาท นอกจากนี้ CPN ซึ่งมีอัตราการจัดอันดับเครดิตที่ A+ ยังเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักรวมถึงการชำระค่าเช่าให้แก่ TBF4 อีกด้วยดังที่กล่าวข้างต้น ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าโอกาสที่ TBF4 จะเกิดการผัดผันการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล เวิลด์มีค่อนข้างต่ำ

หากในกรณีที่ TBF4 มีปัญหาทางการเงินหรือถูกยกเลิกกองทุนนั้น จะไม่มีผลกระทบต่อถึงสิทธิของผู้เช่าช่วง (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น) อันเนื่องมาจากการที่เงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักกำหนดไว้ดังนี้

“ในกรณีที่มิเหตุการณอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้เกิดขึ้นกับผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก (TBF4) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้ออนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักจากผู้เช่า (TBF4) มาให้ CPN แทนที่โดยอัตโนมัติ และ CPN มีหน้าที่จัดการเรื่องการรับมอบทรัพย์สินที่เช่าจาก TBF4 โดยไม่ให้อำนาจสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับความเสียหาย และ/หรือมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น

- (ก) ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ TBF4 ไม่ว่าโดยบุคคลใด
- (ข) TBF4 ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลายหรือ
- (ค) TBF4 ถูกยกเลิกกองทุน หรือชำระบัญชี ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ “

ในกรณีดังกล่าว CPN จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจาก TBF4 ซึ่งทำให้สัญญาเช่าหลักยังมีผลใช้บังคับอยู่และทำให้สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะไม่ได้รับผลกระทบต่ออย่างไร

1.2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์และเครื่องอุปกรณ์) และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วคู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงครามเป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัย

การก่อการร้าย โดยในส่วนของ การประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์จะโอนค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ได้รับมาให้กับ TBF4 และ TBF4 ก็จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมามอบให้แก่กองทุนรวมในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะช่อมแซมความเสียหายตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ซึ่งในปัจจุบันการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในวงเงิน 3,977,000,000 บาทน่าจะเพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการช่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายเนื่องจากมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งประเมินการโดย บริษัท บรูคเรียวเอลสเตท จำกัด ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2555 อยู่ที่ 3,870,000,000 บาท และ 3,784,500,000 บาท ตามลำดับ ในขณะที่วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก็น่าจะเพียงพอในการชดเชยความเสียหายระหว่างการช่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ซึ่งไม่ควรจะใช้เวลาเกินกว่า 3 ปี

3) ความเสี่ยงการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ค่าเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงพื้นที่ได้ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด และหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ และกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

4) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ CPN ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดย CPN จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการ

ผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกของ CPN เช่นการให้บริการแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่อย่างมีคุณภาพการหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่าช่วงพื้นที่ปัจจุบันการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะแก่การจัดหาผลประโยชน์จะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้หาก CPN ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่งกองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ CPN ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมหรือไม่ต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการ

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้เช่าช่วงต้องยินยอมเพื่อเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมและชำระค่าเช่าช่วงพื้นที่และค่าบริการให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่ปฏิเสธที่จะเข้าทำสัญญาดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าช่วงพื้นที่และค่าบริการให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของกรณีไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวม และเนื่องจากผู้เช่าช่วงพื้นที่เกือบทั้งหมดเป็นผู้เช่าช่วงพื้นที่อยู่เดิมตั้งแต่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นผู้เช่าช่วงพื้นที่มาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดินที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวมและ TBF4 ยังกำหนดไว้ว่าหากบริษัท เช่นทรัสต์เวิลด์ ในฐานะผู้เช่าช่วงเดิม หรือ CPN (เพื่อประโยชน์ของ TBF4) ได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ CPN ต้องดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด



6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้อำนาจกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CPN ยังทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์

อย่างไรก็ดี ด้วยความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าจึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าอาคารสำนักงานแห่งใด และเนื่องจากอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการนั้น ไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตใจกลางย่านธุรกิจ (Central Business District) เช่นเดียวกับอาคารสำนักงานดิออฟฟิศเศสแอทเซ็นทรัลเวิลด์ กลุ่มผู้เช่าที่เป็นเป้าหมายหลักจึงมีความแตกต่างกัน ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทุนรวมและ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเป็นไปได้ยากที่จะเกิดขึ้น



(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วน of เงินปันผลและเงินคืนเงินลงทุนจากการลดทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลแบบแสดงแนวเขตทางพิเศษโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สายแจ้งวัฒนะ – บางโคล่ (ช่วงถนนรวมและกระจายการจราจร) จัดทำโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่ทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนรวมถึงการตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น 1) สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร 2) กรมทางหลวง 3) การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ 4) การรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็น นโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มี

จำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ และต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน

ของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออย่าง มีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของ กองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่ บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สิน ของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ดี กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การ ก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูล รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะ ทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายใน การปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมี ข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจ พบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือ วิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบ เอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะ ส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือ ก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ ถูกกำหนด โดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับ ใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่ สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มี อำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่ สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของ กองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่ง ประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด หลักทรัพยแห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มต้น ของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับ มูลค่าสินทรัพยสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลาย ปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพยในตลาดหลักทรัพย แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะ ขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพยสุทธิต่อหน่วย ของกองทุนรวม

7) มูลค่าสินทรัพยสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะ ได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพยสินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม



มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่



และ/หรือ อัตราค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วงพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	
2.1 ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง
3.5 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ในการเสนอขายครั้งแรก)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย
3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
3.6.1 ค่าธรรมเนียมการให้บริการผู้เช่ารายย่อย	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (หลังส่วนลดค่าเช่า)
3.6.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
3.6.3 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.23 ต่อปีของ NAV
3.6.4 ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า*	<p>สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา</p> <p>- 0.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</p>

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
<p>* ไม่เก็บในกรณี CPN เป็นผู้เช่า</p>	<p>สำหรับทุกระยะเวลา</p> <p>สำหรับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 3 ปี - 1.0 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี
<p>3.6.5 ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า*(ถ้ามี)</p> <p>* ไม่เก็บในกรณี CPN เป็นผู้เช่า</p>	<p>สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทุกระยะเวลา <p>สำหรับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 1 ปี - 1.0 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี - 1.5 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี - ร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)
<p>3.7 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</p>	<p>ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว</p>
<p>3.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี</p>	<p>ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว</p>
<p>3.9 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ</p>	<p>ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว</p>
<p>4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p>	

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
4.1 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทุนรวม	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท
<p><u>หมายเหตุ</u></p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อใช้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม</p>	

ภาคผนวก 1

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“บริษัทจัดการ”) และคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายครั้งแรกของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ (“ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต”) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2555 สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 และสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 (“ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน”) ซึ่งบริษัทจัดการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ประกอบด้วยผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนยังมิได้โอนมาสู่กองทุนรวม สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานได้รวมสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งไม่จำเป็นที่จะเกิดขึ้น นอกจากนี้สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2556 จึงจัดทำขึ้นโดยใช้ดุลพินิจมากกว่าการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 4 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ จากการตรวจสอบดังกล่าวของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ไม่ได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายการบัญชี และสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 2 และข้อ 3

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตไม่ได้รวมถึงงบดุล งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด หรือการเปิดเผยข้อมูลสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่สมมติขึ้นนั้นเกิดขึ้นจริงก็ตาม แต่ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตในฉบับนี้

(นายวิเชียร ธรรมตระกูล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3183

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 สิงหาคม 2555

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(พันบาท)	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก		
		1 กันยายน – 31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2556	1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556
รายได้จากการลงทุน				
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก)	155,883	513,457	496,205
รายได้อื่น	3 (ก)	82	269	260
รายได้ดอกเบี้ย	3 (ค)	1,417	4,250	4,250
รวมรายได้		157,382	517,976	500,715
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ฉ)	(16,995)	(40,254)	(43,832)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3 (จ)	(1,199)	(3,590)	(3,593)
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3 (จ)	(225)	(673)	(674)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (จ)	(150)	(449)	(449)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3 (จ)	(1,409)	(716)	(1,886)
ค่าธรรมเนียมฝ่ายกำกับและดูแลกองทุน	3 (จ)	(725)	(107)	(797)
ต้นทุนเช่าและบริการ	3 (ข)	(22,529)	(101,495)	(90,193)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(226)	(762)	(731)
ค่าใช้จ่ายอื่น		(357)	(1,070)	(1,070)
ต้นทุนทางการเงิน	3 (ง)	-	(18,963)	(12,642)
รวมค่าใช้จ่าย		(43,815)	(168,079)	(155,867)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		113,567	349,897	344,848

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบได้รับความเห็นชอบจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2555

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

1. ข้อมูลโดยทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) เป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุน เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์บางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการระดมทุนครั้งแรกของกองทุนรวม (“การระดมทุนครั้งแรก”) และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุน (“ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการระดมทุนครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปีเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความ และแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคตที่แสดงในรายงานฉบับนี้จะแสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุน นโยบายการบัญชีที่สำคัญและ สมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต ดังนั้น จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปใน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

ประเทศไทย เนื่องจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่สมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตมิได้รวมถึงการพิจารณาสิทธิที่อาจเกิดการด้อยค่า เนื่องจากการด้อยค่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(ข) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ การประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ซ) ข้างล่างนี้

(ค) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและรายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง กำไรหรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่เกิดรายการ

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เกี่ยวกับการขออนุญาตและการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ค่าการตลาด ค่าที่ปรึกษาสำหรับการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (แต่ไม่รวมค่าที่ปรึกษากฎหมายในด้านอื่น ซึ่งเป็นความรับผิดชอบของกองทุนรวม) ค่าผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าที่ปรึกษาอื่นๆจะเป็นความรับผิดชอบของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(จ) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่นๆที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รายได้จากการประกันภัยระหว่างก่อสร้าง รายได้เงินมัดจำรับ เงินชดเชยค่าเสียหาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากค่าเช่าที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

- 1.2) รายได้ค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) คือ ค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากค่าบริการที่จ่ายชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งถือเป็นรายได้ค่าบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่า โดยกำหนดให้รายได้ค่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 10 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 เป็นไปตามการประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾	อัตราค่าเช่าพื้นที่ ⁽²⁾
	ปี 2555	ปี 2556
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	99.13	100.00

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่า ณ สิ้นปีตามสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

⁽²⁾ อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่า ณ สิ้นปีตามสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเข้าเป็นผู้เช่าพื้นที่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ชั้น 44 ได้ไม่ครบ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งเป็นวันที่สมมติให้กองทุนรวมทำการเช่าลงทุนในส่วนที่ 2

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตรา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

การต่ออายุของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่สำหรับแต่ละพื้นที่เช่าจะถูกพิจารณาในเวลาแต่ละสัญญาเช่าหมดอายุในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 ได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและสัญญาบริการตลอดอายุการเช่าและบริการที่เรียกเก็บตามสัญญา ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปี จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บเดิม อัตรานี้จะใช้สำหรับการต่ออายุทุกสัญญาและสำหรับการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 3 ปี ตลอดไป
2. สัญญาเช่าที่มีอายุ 2 ปี จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บเดิม อัตรานี้จะใช้สำหรับการต่ออายุทุกสัญญาและสำหรับการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 2 ปี ตลอดไป
3. สัญญาเช่าที่มีอายุ 1 ปี จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บเดิม อัตรานี้จะใช้สำหรับการต่ออายุทุกสัญญาและสำหรับการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 1 ปี ตลอดไป

การเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2

ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 โดยส่วนที่ 1 จะประกอบด้วยที่ดิน งานระบบ สิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถ และอาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 74,605 ตารางเมตร กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน นอกจากนี้ ส่วนที่ 2 จะประกอบด้วยพื้นที่เช่าชั้น 6 (บางส่วน) ชั้น 7 ชั้น 25 ชั้น 44 และสิทธิในการให้บริการที่จอดรถ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 5,961 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับผังให้เหมาะสมกับผู้เช่านั้น กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยใช้เงินกู้ระยะยาวตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

โดยสมมติฐานในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 กำหนดให้กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินในส่วนที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

- 1.3) สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2555 กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นมีจำนวน 2.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นที่จะให้ผู้เช่า ในขณะที่ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2556 กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นมีจำนวน 9.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นที่ให้ผู้เช่า

ทั้งนี้ ส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อดึงดูดผู้เช่าคาดว่าจะลดลงตามลำดับ

อัตราการต่อสัญญา

อัตราการต่อสัญญาที่หมดอายุจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ ข้อมูลในอดีต และภาวะตลาด ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (อัตราร้อยละเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในช่วงข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานระหว่างเดือนกันยายน 2555 - ธันวาคม 2556 ที่จะต่ออายุสัญญา ซึ่งจะไม่เกิดสำรองพื้นที่ว่าง) ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราที่แสดงในตารางข้างล่างนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญาโดยผู้เช่าเดิม
	(ร้อยละ)
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	80*

- * สำหรับสัญญาเช่าที่จะหมดอายุภายในช่วงข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 ซึ่งคาดการณ์ว่า จะไม่ต่ออายุสัญญาเท่ากับร้อยละ 20 ของสัญญาเช่าและบริการของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ที่หมดอายุ ไม่มีสำรองพื้นที่ว่าง เนื่องจากสัญญาเช่าที่ไม่ถูกต่ออายุจะถูกทดแทนด้วยผู้เช่ารายใหม่ทันที

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

2) รายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการรายได้อื่นในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 ได้กำหนดให้เท่าร้อยละ 0.05 ของรายได้ค่าเช่าและบริการก่อนหักส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นตามข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556

(ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ต้นทุนด้านพนักงาน (ซึ่งนี่จะเป็นไปในมาตรฐานเดียวกันกับพนักงานฝ่ายอาคารของอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่บริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม) ค่าเดินทาง ค่าของใช้สิ้นเปลือง ค่าสื่อสาร ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเช่าที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของและ/หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงรายอื่นในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนให้กับกองทุนรวมตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมลงทุนต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่นๆ ที่เหมาะสมและสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภท โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานในช่วงระหว่างวันที่ 1 กันยายน - 31 ธันวาคม 2555 และปี 2556 กำหนดให้ค่าภาษีโรงเรือนเป็นประมาณร้อยละ 3.2 ของรายได้จากค่าเช่าก่อนหักส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 และปี 2556 สมมติฐานให้ค่าเบี้ยประกันภัยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 67 ต่อปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปีจากปีก่อนหน้าตามลำดับ

3) ค่าเช่าที่ดิน

เป็นค่าเช่าช่วงที่ดินที่เป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และกองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เดือนละ 2.5 ล้านบาท ตลอดอายุสัญญา

4) ค่าบริการที่จอดรถ

ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิกองทุนรวมใช้ที่จอดรถอย่างน้อย 1,271 คัน ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ตลอดเวลา โดยในสมมติฐานการประมาณการกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน เดือนละ 217,000 บาท ตั้งแต่เดือนกันยายน ถึง เดือนธันวาคม 2555 และเดือนละ 2.3 ล้านบาทในปี 2556

5) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เป็นการดำเนินงานทั่วไปของธุรกิจอาคารสำนักงาน ซึ่งจะครอบคลุมค่าอะไหล่ที่จำเป็นต่างๆ ที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงตามอายุ เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติ โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวของปี 2555 ลดลงประมาณร้อยละ 58.5 จากปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี ในปี 2556

6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปี 2555 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 14.4 และร้อยละ 7 ต่อปีจากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าโฆษณาในปี 2555 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 36 และร้อยละ 5 ต่อปีจากปีก่อนหน้า ตามลำดับ
- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายปันส่วนที่เกี่ยวกับทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า (Skywalk) ในปี 2555 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2 ต่อปีจากปีก่อนหน้า ตามลำดับ
- กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายปันส่วนที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่รอบนอกของอาคาร (Surrounding) ในปี 2555 และ 2556 ให้เท่ากับร้อยละ 1.4 ต่อปี จากปีก่อนหน้า

กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ตกลงร่วมกันในหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ค่าบริการรักษาความสะอาด
- การให้บริการ โทรศัพท์แก่ผู้เช่าพื้นที่
- ค่าบริการกำจัดแมลง
- ค่าบริการไอเย็น

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกินไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อนุญาต โดยสมมติให้จำนวนดอกเบี้ยรับจากเงินฝาก และรายได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ มีอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(ง) ดอกเบี้ยจ่าย

สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 สมมติให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงิน ประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังระดมทุน หรือเท่ากับ 370 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งได้มีการตั้งสมมติฐานว่าจะมีการกู้เงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และไม่มี การจ่ายคืนเงินต้นในปี 2556 ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีระยะเวลาการชำระเงินกู้ 12 ปี และอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 2 อย่างไรก็ตาม กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงินยังไม่ได้มีการกำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้เกิดผลต่างของอัตราดอกเบี้ยจริง และผลแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงิน

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ค่าบริการรายปีของผู้สอบบัญชี ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจะคิดเป็นค่าใช้จ่ายในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(ฉ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ส่วนดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการให้บริการผู้เช่าที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (หลังหักส่วนลดค่าเช่า)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

2. ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า

สำหรับผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

	ค่านายหน้า จำนวนจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่าแต่ละราย
1. กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาใหม่	0.5 เดือน
2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ ค่านายหน้าจะขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
• อายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี	0.5 เดือน
• อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี	1 เดือน

ทั้งนี้ จะไม่มีค่านายหน้าสำหรับกรให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน แก่บริษัท เช่นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.23 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เกี่ยวกับการขออนุญาตและการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและก.ล.ต. และค่าที่ปรึกษากฎหมายที่ไม่ใช่การตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้จะถูกประมาณการไว้ที่จำนวนไม่เกิน 3 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และค่าการตลาด บริษัท เช่นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ข) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุก 2 ปีนับตั้งแต่วันที่มีการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

ประเมินมูลค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบัน โดยรวมทุกปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นครั้งแรก ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 กันยายน 2555 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และหลังจากนั้น มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทั้งนี้ ถ้าไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังที่เกิดจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการประมาณการจ่ายเงินปันผลต่อหน่วยเพราะการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมจะคิดจากกำไรสุทธิก่อนกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ณ) รายจ่ายฝ่ายทุน

การประมาณการรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับงวด 1 กันยายนถึง 31 ธันวาคม 2555 และสำหรับปี 2556 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุง ซ่อมแซม ตกแต่งและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะพิจารณาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

	2555 (4 เดือน)	2556
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรก	1.4	4.9

รายจ่ายฝ่ายทุนนี้จะครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าการตกแต่ง นอกจากนี้ ยังได้กำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองไว้เพื่อเป็นค่าบูรณะซ่อมแซมครั้งใหญ่ตามแผนการดำเนินงาน (Major Renovation) ในอัตราร้อยละ 0.65 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นในแต่ละปี

(ญ) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือการนำเสนองบการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(ฎ) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง และจำนวนเงินระดมทุนที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรคำนวณจากสมมติฐานว่าอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรจะมีอัตราร้อยละ 96.5 จากกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้นประจำปี ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย มีดังนี้

	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์
	ที่จะลงทุนครั้งแรก	ที่จะลงทุนครั้งแรก	ที่จะลงทุนครั้งแรก
	1 กันยายน – 31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2556	1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	113.6	349.9	344.8
อัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	96.5	96.5	96.5
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	109.6	337.7	332.8
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย) ^(ก)	426.6	426.6	426.6
การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.26	0.79	0.79

กำหนดสมมติฐานให้กองทุนมีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการระดมทุนครั้งแรก

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 426.6 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

(ฎ) การระดมเงินทุนครั้งแรกของกองทุนรวม และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

งบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเดือนกันยายนถึงธันวาคม ปี 2555 และปี 2556 อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะทำการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการระดมทุน หรือคิดเป็น 370 ล้านบาท โดยจะใช้เงินกู้ดังกล่าวในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุน จะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกที่แท้จริง จำนวนเงินกู้จริง ภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ จำนวนเงินระดมทุน และจำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายที่จะออกและเสนอขายที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกันได้

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 กันยายน 2555 อย่างไรก็ตาม วันที่ที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(จ) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่ 1 กันยายน 2555 – 31 ธันวาคม 2556 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2555 - 2556 (วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2556)

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

ภาคผนวก 2

ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

โดยบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



ที่ IB 35/2012

วันที่ 24 สิงหาคม 2555

**Maybank Kim Eng Securities
(Thailand) Public Company Limited**
(Member of The Stock Exchange of Thailand)
The Offices at Central World
20th-21st, 24th Fl
999/9 Rama 1 Road, Pathumwan
Bangkok, 10330, Thailand
Telephone +66 2 658 6300
Facsimile +66 2 658 6301
www.maybank-ke.co.th
Registration no. 0107545000314

A member of **Maybank Group**

เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ คิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินโดยขอบเขตงานรวมถึงการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม (“รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว”) โดยพิจารณาจากสมมติฐานด้านการดำเนินงานซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตของกองทุนรวม ซึ่งผ่านการสอบถามโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในการจัดเตรียมรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาจากข้อมูลที่สำคัญซึ่งได้รับจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวประกอบไปด้วย

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 (“ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555-2556”) ซึ่งได้รับการสอบถามโดย นาย วิเชียร ธรรมตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3183 แห่งบริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก (ประกอบด้วยสินทรัพย์บางส่วน ของอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสต แอท เซ็นทรัลเวิลด์ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2) โดยกองทุนรวมจะเริ่มมีรายได้จากผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 กันยายน 2555
2. ประมาณการ (Financial Projections) และตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทุนรวมประจำปี 2555 - 2556 ซึ่งเป็นไปตามประมาณการผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นครั้งแรก โดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



3. รายละเอียดและข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานย้อนหลังของอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. ข้อมูลเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่า การปรับค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าในอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ รวมถึงนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. ข้อมูลและสมมติฐานเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมและอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่สถาบันการเงิน โดยตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้ในข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 และข้อมูลที่ได้จากบริษัทจัดการ กองทุนรวมจะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนไม่เกิน 370 ล้านบาท ซึ่งมีการตั้งสมมติฐานว่าจะมีการเบิกเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และไม่มีการจ่ายเงินคืนในปี 2556 โดยมีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 5.125 ต่อปี (หรือ เท่ากับ MLR - 2%)
7. ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Ratio) ประจำปี 2555 - 2556 ของกองทุนรวม ในกรณีฐาน (Base Case) เป็นไปตามที่ได้แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556

ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ดังมีรายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้า โดยสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับซึ่งเป็นข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือนคือระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร การวิเคราะห์ที่สถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาซึ่งยังไม่ได้รวมถึงผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นจากคู่แข่ง โครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากสถานการณ์หรือสมมติฐานของปัจจัยต่างๆมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2555 - 2556 ของกองทุนรวม รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน (1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556) ของกองทุนรวมในกรณีฐาน (Base Case)

ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายให้กับนักลงทุนเท่ากับ 10.30 บาทต่อหน่วย สมมติฐานเกี่ยวกับจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันซึ่งเท่ากับ 426,639,000 หน่วย และข้อมูลเกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่ได้รับจากบริษัทจัดการ รวมถึงสมมติฐานข้อมูลทางการเงินปี 2555 - 2556 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จะสามารถคำนวณอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือนของกองทุนรวม ระหว่าง 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2556 (ซึ่งมิได้คำนึงถึงการเพิ่มขึ้น/ลดลงของ

มูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน) ในราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายให้กับนักลงทุนในกรณีฐาน (Base Case) ดังตารางที่ 1 ดังต่อไปนี้

ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วย ลงทุนที่เสนอขาย (Offering Price)	จำนวนหน่วย ลงทุนที่จะเสนอขาย	จำนวนเงินที่จะได้ จากการเสนอขาย หน่วยลงทุน	ประมาณการ การปันส่วนกำไรของ กองทุนรวมสำหรับ งวด 12 เดือน	ประมาณการ อัตราการปันส่วนกำไร สำหรับงวด 12 เดือน
(บาท)	(หน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
(1)	(2)	(1) x (2)	(3)	(4)
10.30	426,639,000	4,394	333	7.57%

- (1) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการการจำหน่ายและผู้ร่วมจัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน
- (2) ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- (3) จำนวนจากประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งเท่ากับ 332,778,135 บาท ซึ่งได้จากข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 คูณด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ 96.5 % ของรายได้ที่สามารถปันผลได้
- (4) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 = A/B โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนอาจประกอบด้วยส่วนที่เป็นเงินปันผลและส่วนที่เป็นเงินลดทุน เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (Leasehold Property Fund) อาจพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนได้ หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการจำหน่ายคืนผู้ถือหน่วยลงทุนแยกจากการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวม แสดงเป็นรูปของเงินลดทุน โดยแสดงตามหนังสือแจ้งการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยทราบ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรตระหนักว่าอัตราการปันส่วนกำไรที่ได้จากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี อาจมิได้ประกอบด้วยอัตราการจ่ายเงินปันผลเท่านั้น เนื่องจากอัตราการปันส่วนกำไรดังกล่าว อาจรวมจำนวนเงินลดทุนอยู่ด้วย

2) เปรียบเทียบ

2.1) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยได้รับในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2

2.2) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยได้รับในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 จาก 31 ธันวาคม 2555 ในกรณีฐาน (Base Case)

2.3) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยได้รับในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 จาก 31 ธันวาคม 2555 ในกรณีฐาน (Base Case)

เมื่อเปรียบเทียบประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเท่ากับ 7.64% โดยจะเห็นว่าสูงกว่าประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยคาดว่าจะได้รับในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ซึ่งอยู่ที่ 7.30% โดยอัตราการปันส่วนกำไรดังกล่าวได้รวมเงินชดเชยที่คู่สัญญาของกองทุนรวมจะจ่ายชดเชยให้กับกองทุนรวมในกรณีที่คู่สัญญาของกองทุนรวมไม่สามารถส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ตามกำหนดเวลาเป็นระยะเวลาสูงสุด 8 เดือน ที่อัตราค่าชดเชยเดือนละประมาณ 1,100,000 บาท และประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยคาดว่าจะได้รับในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ซึ่งอยู่ที่ 7.48% รวมค่าชดเชยจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 6 เดือน ดังมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2 ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นั้นมีผลกระทบโดยตรงต่อการคำนวณรายได้ของกองทุนรวม รายได้ค้นเช่าจากพื้นที่ในสินทรัพย์ส่วนที่ 2 ซึ่งรวมพื้นที่ปล่อยเช่าชั้น 6 (บางส่วน), ชั้น 7, ชั้น 25 และ ชั้น 44 นั้นจะถูกบันทึกบัญชีได้ต่อเมื่อมีการลงทุนในสินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเท่านั้น

เปรียบเทียบประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมจากระยะเวลาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ที่เปลี่ยนไปจากกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วย (บาท) ลงทุนที่เสนอขาย (Offering Price)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (กรณีฐาน)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%) ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.30	7.57%	7.64%	7.48%	7.30%

- (1) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการการจำหน่ายและผู้ร่วมจัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน
- (2) $\text{คำนวณจากสูตร } \text{ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556} = A/B$
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน
- (3) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสิทธิประโยชน์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสิทธิประโยชน์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน
- (4) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสิทธิประโยชน์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากสิทธิประโยชน์ส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน
- (5) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากเฉพาะสิทธิประโยชน์ส่วนที่ 1
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีที่รวมรายได้ค่าเช่าจากเฉพาะสิทธิประโยชน์ส่วนที่ 1
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

3) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม

เพื่อช่วยให้ผู้ที่สนใจจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม (Projected Distribution Yields) จากการที่สมมติฐานของตัวแปรสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีการแปรผันไปจากสมมติฐานของตัวแปรนั้นๆซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 ของกองทุนรวม (Base Case Assumptions) ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 โดยพิจารณาปัจจัยหลัก 2 ประการที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมและประมาณการส่วนแบ่งกำไร ได้แก่

- ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม
- ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการส่วนแบ่งกำไร

โดยมีรายละเอียดการพิจารณาแต่ละปัจจัยดังต่อไปนี้

ก. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม

จากการศึกษาสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมที่สำคัญที่ใช้ในการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

- 1) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่
- 2) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน

1) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 นั้น กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.6 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ (Base Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน คือ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ ที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน คือ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์อยู่ที่ 0% และ 4% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ ตามลำดับ

ตารางที่ 1 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
	10.30
Best Case	7.75%
Base Case	7.57%
Worst Case	7.31%

2) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 นั้นอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน คือ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ที่มีอยู่ ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ปี 2555 และ 2556 มีอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับ 99.13% และ 99.99% ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับอาคารสำนักงาน คือ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นในกรณีที่ 50% ของสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 1 ที่จะหมดอายุลงในช่วงวันที่ 1 กันยายน 2555 - 31 สิงหาคม 2556 ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญา โดยในกรณีที่เลวร้ายที่สุดนี้พื้นที่ดังกล่าวจะถูกปล่อยว่างถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 หลังจากนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้มาทดแทนได้ ทั้งนี้สัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 2 ที่จะหมดอายุลงในช่วงเวลาดังกล่าวจะไม่ถูกนำมาวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าในพื้นที่ส่วนที่ 2 ได้ครบภายในกำหนดเวลา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผลประโยชน์จากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ตามกำหนดเวลา

ตารางที่ 2 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Base Case	7.57%
Worst Case	7.48%

ข. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการส่วนแบ่งกำไร

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 กำหนดให้ปี 2555 และ 2556 มีอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 96.5%

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เป็น 97.5% และ 95.5% ตามลำดับ

ตารางที่ 3 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Best Case	7.65%
Base Case	7.57%
Worst Case	7.49%

ผลสรุปจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม ภายใต้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้และประมาณการส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ในแต่ละปัจจัยที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้ สามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

สรุปผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%)'
	10.30
Base Case	7.57%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว:	ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่
Best Case (ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 0 %)	7.75%
Worst Case (ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 4 %)	7.31%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว:	อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน
Worst Case (50% ของสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 1 ที่จะหมดอายุลงระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญา)	7.48%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว:	อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร
Best Case: 97.5%	7.65%
Worst Case : 96.5%	7.49%

* ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2555 - 2556 จะเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม มากที่สุด คือ ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมข้างต้นกำหนดให้ปัจจัยหลักต่างที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมและประมาณการส่วนแบ่งกำไรนั้นเปลี่ยนแปลงจากกรณีฐานได้เพียงครั้งละปัจจัยเดียว แต่เพื่อให้รายงานฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นตามหลักความเป็นจริงที่ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้และประมาณการส่วนแบ่งกำไรต่าง ๆ นั้น สามารถเกิดขึ้นพร้อมกันได้ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31

สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ การแปรผันของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และการแปรผันของอัตราค่าเช่าส่วนแบ่งกำไร โดยกำหนดสมมติฐานให้ปัจจัยทั้งหมดเกิดขึ้นพร้อมกัน ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกรณีที่ดีที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) จึงเป็นไปตามตารางต่อไปนี้

กรณีที่ดีที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้	<ul style="list-style-type: none"> - มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 - ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 0 % - อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 97.5%
กรณีที่เลวร้ายที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนที่ 2 - ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 4 % - 50% ของสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่ 1 ที่จะหมดอายุลงระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญา - อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 96.5%

ตารางที่ 4 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม จากการแปรผันทุกปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Best Case	7.90%
Base Case	7.57%
Worst Case	6.82%

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตรา การปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 กันยายน 2555 – 31 สิงหาคม 2556 ของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
Maybank Kim Eng Securities (Thailand) Public Company Limited

ขอแสดงความนับถือ



นายมนตรี ศรีไพศาล

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



นายภูษิต แก้วมงคลศรี

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

“กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด”

“บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เช่นเดียวกับที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการได้ที่บริษัทจัดการ หรือทางเว็บไซต์ www.scbam.com”

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน”

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558



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